



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Linnédalen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linnédalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bertil Törsäter	Ordförande
Johan Björkman	Ledamot
Paula de Hollanda	Ledamot
Göran Haeger	Ledamot
Adrian Stopp	Ledamot

Agata Bohlin	Suppleant
Lena Haeger Muschött	Suppleant
Susanne Hartog	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Hartog	Ordinarie Intern
----------------	------------------

Valberedning

Claes Hegen
Eva-Stina Sjöblom

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 2:1	2002	Göteborgs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme-varmvattenradiatorer.

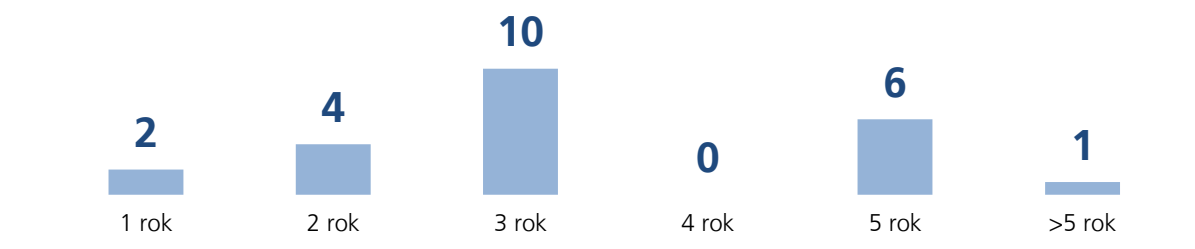
Värdeåret är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 513 m², varav 2 309 m² utgör lägenhetsyta och 204 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetssalong	75 m ²	2022-01-31
Tatueringsstudio	34 m ²	2023-03-31
Glassbutik	60 m ²	2022-02- 28
Herrfrisering	35 m ²	2021-03-15

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Återvinningsbod
Källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avvägning WSP	2020	
Ombyggnad av vinden.	2019 - 2020	Ombyggnad till lägenheter.
Omläggning av taket.	2019	I samband med ombyggnad av vinden.
Byte av torkskåp i tvättstuga	2019 - 2020	
Förlängning av hiss till vind.	2019 - 2020	I samband med ombyggnad av vinden.
Nytt gårdshus.	2017 - 2018	I samband med renovering av gårdsbjälklag.
Inspektion av balkonger	2016	
Tätning av gårdsbjälklag. Sänkning av golv i "kolkällaren". Installation av källarförråd	2016 - 2018	Förberedelse för ombyggnad av vinden
Renovering trapphus	2015	
Djupedalsgatan		
Fönsterbyten mot gården.	2014	Även ett fönster mot Djupedalsgatan.
Montering av nya balkonger.	2014	Finansieras av respektive enskild beställare.
Installation av värme i tvättstugan	2014	
Byte av elmotor på en av takfläktarna.	2013	
Byte av en tvättmaskin och torktumlaren.	2013	
Indragning av fiberlan.	2013	
Renovering och målning av fasad.	2013	Avser de två nedersta våningarna. Även byte av plåtdetaljer.
Bytt cirkulationspump i värmesystemet.	2012	
Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.	2012	Omfattande justeringsarbete och reparationer krävdes.
Renovering av entré och trapphus på Linnégatan 40.	2012 - 2013	Restaurering av väggmålningar i yttre entré. Byte till LED belysning.
Nyckelsystemet för samtliga gemensamma dörrar i fastigheten utbytt.	2012	
Asbestsanering i källaren.	2011	
Elslingor i hängränna.	2011	
Justering av fönster och lägenhetsdörrar.	2011	Avser Djupedalsgatan 6.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grundförstärkning.	2010 - 2011	
Renovering av förträdgård.	2009 - 2010	Återplantering 2011.
Ny port Linnégatan.	2008	
Soprum gård.	2006	
Fönsterkarmar.	2006	Målade.
Renovering av tak.	2004	
Anläggning av tvättstuga.	2004 - 2005	
Renovering entré.	2004	Avser Djupedalsgatan även ny port.
Renovering av hiss.	2003	
Montering av snörasskydd.	2003	Förstärkning 2006.
Renovering av balkonger.	1995	
Omputsning av fasad.	1987	
Elstambyte.	1977	
Rörstambyte.	1977	
Nytt gårdsbjälklag.	1927	Renovering 2004.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasad mot gatan	2020-2021	
Renovering av gamla balkonger.	2020-2021	Linnégatan 40
Nya balkongräcken.		
Fönsterbyten/renovering mot gatan.	2020-2021	
Ventilation tvättstuga	2021	
OVK	2021	
Renovering av trapphus	2021	
Djupedalsgatan		
Skärmtak	2021	Över hissdörr gården
Översyn entrépartier lokaler	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

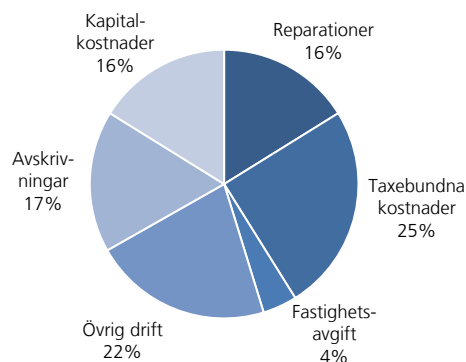
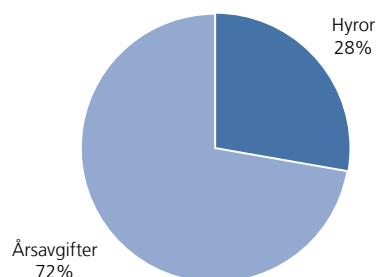
Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	ComHem, TeliaSonera (fiber)
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Via HSB
Fjärrvärme	Gbg Energi
Återvinning	Renova
El	Din El
Hisservice	Vinga Hiss
Hissinspektion	Inspekta Sweden AB
Dörrautomatik	Nokas

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	781 791	647 934
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 552 020	1 415 337
Finansiella intäkter	124	55
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 414
Medlemsinsatser	0	8 923 800
Ökning av långfristiga skulder	8 496 562	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	190 053
	10 048 706	10 544 659
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	933 732	858 623
Finansiella kostnader	227 409	257 487
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 171 130	1 505 940
Ökning av kortfristiga fordringar	4 100	0
Minskning av långfristiga skulder	0	7 788 752
Minskning av kortfristiga skulder	199 693	0
	8 536 064	10 410 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 294 433	781 791
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 512 642	133 857

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	537	537	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 486	1 342	1 394	1 359
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 273	10 872	15 140	14 901
Elkostnad/m ² totalyta	17	24	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	77	98	102	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	30	27	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	121	158	171
Soliditet (%)	49	57	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	151	91	-77	-41
Nettoomsättning (tkr)	1 528	1 414	1 428	1 419

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 309 m² bostäder och 204 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 996 992	0	0	19 996 992
Upplåtelseavgifter	5 572 200	0	0	5 572 200
Kapitaltillskott	1 943 848	0	0	1 943 848
Fond för yttre underhåll	810 858	193 197	-1 800	619 461
S:a bundet eget kapital	28 323 897	193 197	-1 800	28 132 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 285 440	-193 197	92 907	-1 185 150
Årets resultat	151 455	151 455	-91 107	91 107
S:a ansamlad förlust	-1 133 985	-41 742	1 800	-1 094 043
S:a eget kapital	27 189 912	151 455	0	27 038 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	151 455
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 092 243
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 197
summa balanserat resultat	-1 133 985

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 133 985
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 527 588	1 414 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 432	1 201
Summa rörelseintäkter		1 552 020	1 415 337

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-835 105	-743 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 628	-114 941
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-239 549	-208 175
Summa rörelsekostnader		-1 173 281	-1 066 798

RÖRELSERESULTAT

378 740 **348 539**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	124	55
Räntekostnader och liknande resultatposter	-227 409	-257 487
Summa finansiella poster	-227 285	-257 432

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

151 455 **91 107**

ÅRETS RESULTAT

151 455 **91 107**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,15	46 580 755	46 570 831
Pågående byggnation	Not 8	6 909 293	0
Maskiner	Not 9	12 500	15 625
Inventarier	Not 10	15 490	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 518 038	46 586 456
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 520 838	46 589 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 100	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 300 542	787 900
Summa kortfristiga fordringar		2 304 642	787 900
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 304 642	787 900
SUMMA TILLGÅNGAR		55 825 480	47 377 156

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 569 192	25 569 192
Kapitaltillskott		1 943 848	1 943 848
Fond för yttre underhåll	Not 13	810 858	619 461
Summa bundet eget kapital		28 323 897	28 132 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 285 440	-1 185 150
Årets resultat		151 455	91 107
Summa fritt eget kapital		-1 133 985	-1 094 043
SUMMA EGET KAPITAL		27 189 912	27 038 457
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 237 477	16 285 915
Summa långfristiga skulder		21 237 477	16 285 915
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 100 000	3 555 000
Leverantörsskulder		52 685	296 792
Skatteskulder		2 382	1 342
Övriga skulder		95 101	100 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	147 923	99 590
Summa kortfristiga skulder		7 398 091	4 052 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 825 480	47 377 156

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	400 år	400 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Fastighetsförbättring	100 år	100 år
Fasad	20 år	20 år
Balkonger/terrasser	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 114 055	980 315
Hyror bostäder	90 344	89 044
Hyror lokaler	337 554	326 904
Hysesrabatt	-32 543	-129
Vatten-/värmeintäkter	2 990	748
Värmeintäkter	15 191	17 241
Öresutjämning	-2	13
	1 527 588	1 414 136

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	22 618	0
	Övriga intäkter	1 814	1 201
		24 432	1 201
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 776	56 029
	Fastighetsskötsel beställning	2 382	5 065
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 600	1 613
	Snöröjning/sandning	1 077	0
	Städning entreprenad	51 616	50 938
	Hissbesiktning	0	1 839
	Gemensamma utrymmen	1 189	318
	Sophantering	2 994	0
	Gård	2 270	617
	Serviceavtal	4 883	7 523
	Förbrukningsmateriel	1 654	1 495
	Störningsjour och larm	2 527	0
	Fordon	368	0
		134 335	125 437
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	56 975	33 621
	Hyreslägenheter	1 492	0
	Brf Lägenheter	0	544
	Gemensamma utrymmen	0	15 625
	Tvättstuga	13 998	1 563
	Källare	0	13 465
	Entré/trapphus	0	34 663
	Lås	17 590	6 752
	VVS	39 725	0
	Elinstallationer	0	5 581
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	947	0
	Hiss	11 146	4 219
	Mark/gård/utemiljö	1 174	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 525	0
	Vattenskada	70 009	0
		225 581	116 033
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 800
		0	1 800
	Taxebundna kostnader		
	El	42 401	51 593
	Värme	194 054	210 025
	Vatten	69 009	65 012
	Sophämtning/renhållning	43 110	48 312
		348 574	374 942
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 295	45 637
	Kabel-TV	22 750	22 303
		68 045	67 940
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 570	57 530
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	835 105	743 682

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	3 674
	Juridiska åtgärder	18 831	31 769
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	4 600	5 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 156	1 338
	Förvaltningsarvode	45 232	44 536
	Administration	23 048	19 745
	Korttidsinventarier	0	3 353
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		98 628	114 941

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	69 469	41 623
	Förbättringar	166 954	166 551
	Maskiner	3 125	0
		239 549	208 175

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 394 630	36 818 145
	Nyanskaffningar	246 347	11 576 485
	Utgående anskaffningsvärde	48 640 977	48 394 630
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 823 799	-1 615 624
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 424	-208 175
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 060 223	-1 823 799
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 580 755	46 570 831
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 277 350	10 277 350
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 286 000	23 286 000
	Taxeringsvärde mark	41 113 000	41 113 000
		64 399 000	64 399 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 400 000	61 400 000
	Lokaler	2 999 000	2 999 000
		64 399 000	64 399 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Fasad	6 837 544	0
	Trapphus	71 749	0
		6 909 293	0

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 625	0
	Nyanskaffningar	0	15 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 625	15 625
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 125	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 125	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 500	15 625

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 250	10 250
	Nyanskaffningar	15 490	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 740	10 250
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 250	-10 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 250	-10 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 490	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 109	6 109
	Klientmedel hos SBC	2 294 433	781 791
		2 300 542	787 900

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	619 461	450 547
	Reservering enligt stadgar	193 197	193 197
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 800	-24 283
	Vid årets slut	810 858	619 461

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,740 %	3 500 000	0	2022-12-30
	Handelsbanken	0,990 %	5 000 000	0	2028-09-01
	Handelsbanken	1,060 %	5 662 485	5 662 485	2024-12-30
	Handelsbanken	1,090 %	3 000 000	3 000 000	2021-12-01
	Handelsbanken	0,930 %	3 000 000	3 000 000	2023-03-01
	Handelsbanken	0,960 %	1 319 992	1 323 430	2025-01-30
	Handelsbanken	0,770 %	800 000	800 000	2021-03-29
	Handelsbanken	0,950 %	2 755 000	2 755 000	2025-12-30
	Handelsbanken	1,090 %	800 000	800 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,090 %	2 500 000	2 500 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		28 337 477	19 840 915	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 100 000	-3 555 000	
			21 237 477	16 285 915	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 337 477 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 339 000	27 676 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	18 377	4 711
	Avgifter och hyror	129 546	94 879
		147 923	99 590

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10/4 2021



Bertil Törsäter
Ordförande



Johan Björkman
Ledamot



Paula de Hollanda
Ledamot



Göran Haeger
Ledamot

Adrian Stopp
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2021



Susanne Hartog
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Linnédalen 40

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Linnédalen 40, organisationsnummer 716444-2274 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att ganska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsemedlemmarna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 15 April 2021



Susanne Hartog

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	1 176 000	1 114 055	1 115 000
Hyror bostäder	90 000	90 344	89 000
Hyror lokaler	347 000	337 554	344 000
Hysesrabatt	0	-32 543	0
Vatten-/värmeintäkter	0	2 990	0
Värmeintäkter	16 000	15 191	16 000
Öresutjämning	0	-2	0
Försäkringersättning	0	22 618	0
Övriga intäkter	0	1 814	0
	1 629 000	1 552 020	1 564 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-59 000	-56 776	-57 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-2 382	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-6 600	-5 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-1 077	-6 000
Städning entreprenad	-53 000	-51 616	-52 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-9 000
Sotning	0	0	-4 000
Hissbesiktning	-2 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 189	-2 000
Sopphantering	0	-2 994	0
Gård	-1 000	-2 270	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-4 883	-11 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 654	-2 000
Störningsjour och larm	0	-2 527	0
Fordon	0	-368	0
	-142 000	-134 335	-158 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-75 000	-56 975	-47 000
Hyseslägenheter	0	-1 492	0
Tvättstuga	0	-13 998	0
Lås	0	-17 590	0
VVS	0	-39 725	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-947	0
Hiss	-6 369	-11 146	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 174	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 525	0
Vattenskada	0	-70 009	0
	-81 369	-225 581	-47 000

Taxebundna kostnader

El	-54 000	-42 401	-53 000
Värme	-219 000	-194 054	-227 000
Vatten	-66 000	-69 009	-58 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-43 110	-86 000
	-390 000	-348 574	-424 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-48 000	-45 295	-42 000
Kabel-TV	-12 400	-22 750	-23 000
	-60 400	-68 045	-65 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 000	-58 570	-57 548
	-58 000	-58 570	-57 548
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-613	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-18 831	0
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-4 600	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 156	-2 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-45 232	-46 000
Administration	-50 000	-23 048	-48 000
Konsultarvode	-135 000	0	-135 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	-250 000	-98 628	-243 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-41 000	-69 469	-41 000
Förbättringar	-167 000	-166 954	-167 000
Maskiner	0	-3 125	0
	-208 000	-239 549	-208 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 189 769	-1 173 281	-1 202 548
RÖRELSERESULTAT	439 231	378 740	361 452
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	124	0
Låneräntor	-325 000	-227 409	-325 000
	-325 000	-227 285	-325 000
RESULTAT	114 231	151 455	36 452

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se