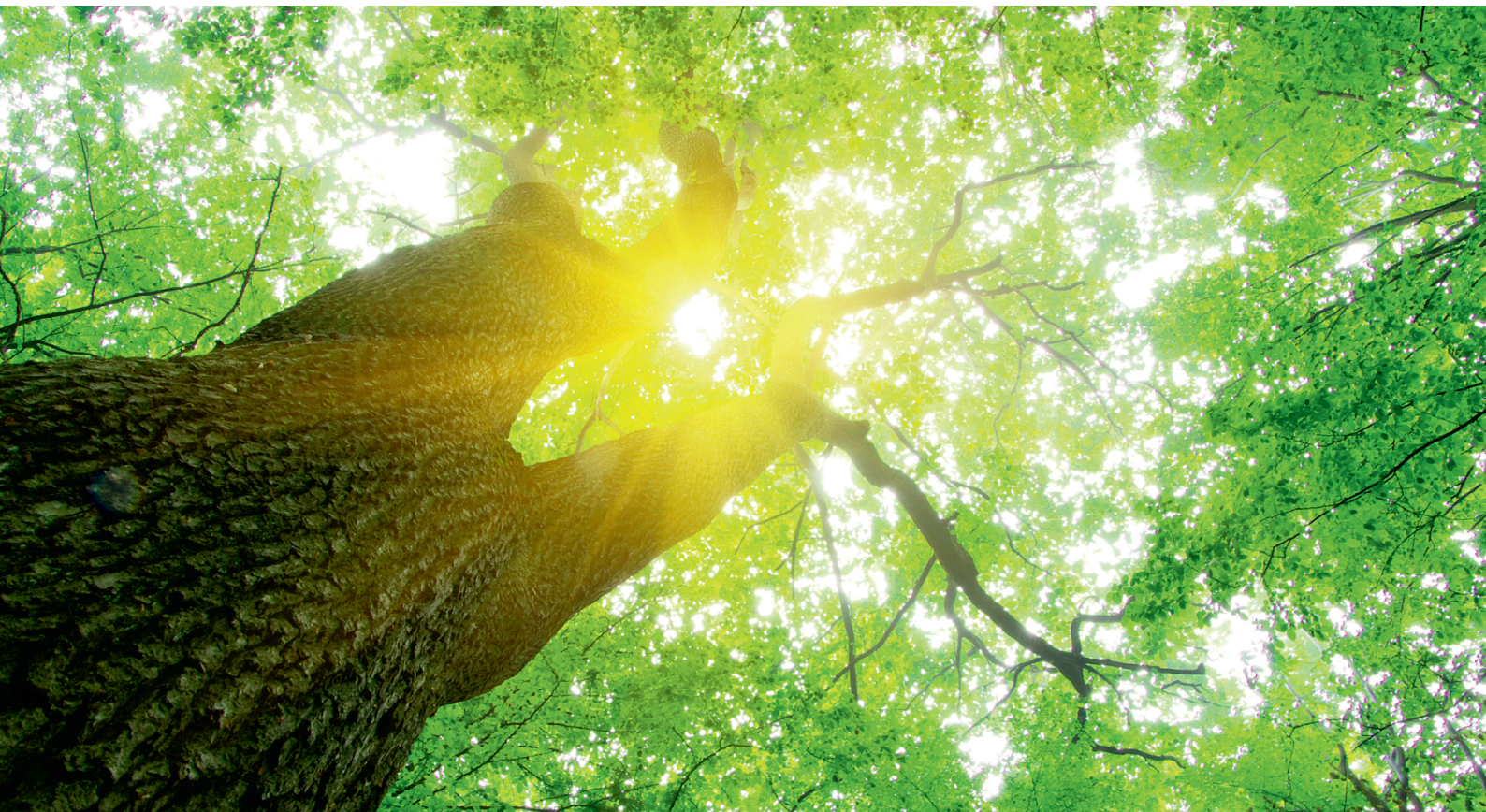




2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linnédalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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
Sarah Alberius	Ledamot
Johan Björkman	Ledamot
Paula de Hollanda	Ledamot
Göran Haeger	Ledamot

Hans Algeskog	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Claes Hegen	Sammanställande
Eva-Stina Sjöblom	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

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.

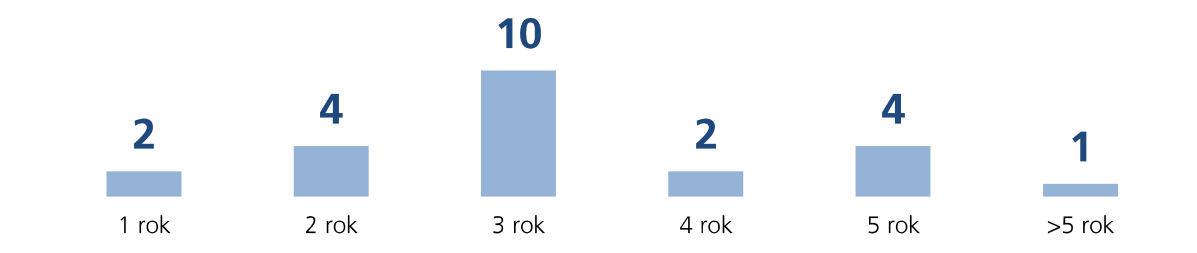
Värdeåret är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 513 m², varav 2 309 m² utgör boyta 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	2024-04-30
Tatueringsstudio	34 m ²	2023-12-31
Glassbutik	60 m ²	2022-02- 28
Herrfrisering	35 m ²	2024-02-29

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Återvinningsbod
Källarförråd

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation tvättstuga	2021	
Renovering trappa Djupedalsgatan	2021	
Avvägning WSP	2020	
Renovering av fasad mot gatorna	2020 - 2021	
Renovering av balkonger och nya räcken	2020 - 2021	Linnégatan 40
Fönsterbyte mot gatorna	2020 - 2021	
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 Djupedalsgatan	2015	
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.
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	
Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.	2012	Omfattande justeringsarbete och reparationer krävdes.
Bytt cirkulationspump i värmesystemet.	2012	
Asbestsanering i källaren.	2011	
Elslingor i hängränna.	2011	Avser Djupedalsgatan 6.
Justering av fönster och lägenhetsdörrar.	2011	
Grundförstärkning.	2010 - 2011	
Renovering av förträdgård.	2009 - 2010	Återplantering 2011.
Ny port Linnégatan.	2008	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Soprum gård.	2006	
Fönsterkarmar.	2006	
Renovering av tak.	2004	
Anläggning av tvättstuga.	2004 - 2005	
Renovering entré.	2004	Avser Djupedalsgatan även ny port.
Montering av snörasskydd.	2003	Förstärkning 2006.
Renovering av hiss.	2003	
Renovering av balkonger.	1995	
Omputsning av fasad.	1987	
Elstambyte.	1977	
Rörstambyte.	1977	
Nytt gårdsbjälklag.	1927	Renovering 2004.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tätning läcka källarförråd	2022	Ev garantiärende
Ny underhållsplan	2022	
OVK	2022	
Skärmtak	2022	Över hissdörr gården
Fortsatt renovering av trapphus	2022-2023	
Djupedalsgatan		
Översyn entrépartier lokaler	2023	

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	Avarn

Föreningens ekonomi

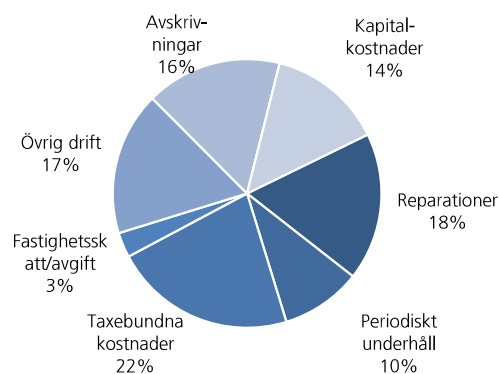
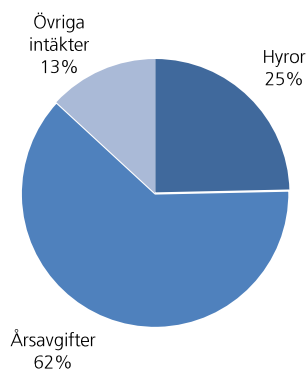
Avgifterna har varit oförändrade under många år. Nu står vi inför snabbt ökande kostnader för uppvärmning och el samt risk för ökande räntekostnader. Därför kommer styrelsen att behandla frågan om att genomföra en mindre höjning av avgifterna under 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 294 433	781 791
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 858 541	1 552 020
Finansiella intäkter	288	124
Minskning kortfristiga fordringar	401	0
Ökning av långfristiga skulder	0	8 496 562
Ökning av kortfristiga skulder	11 251	0
	1 870 481	10 048 706
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 388 048	933 732
Finansiella kostnader	277 108	227 409
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 415 089	7 171 130
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 100
Minskning av kortfristiga skulder	0	199 693
	3 080 245	8 536 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 084 669	2 294 433
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 209 764	1 512 642

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 avslutades en omfattande renoveringsinsats innefattande renovering av fasaden, nya fönster och renovering av balkonger (mot Linnégatan). Detta innebar avslutningen på ett antal större upprustningsarbeten som började 2010 med grundförstärkning och fortsatte med upprustning av de båda trapphusen, byggande av nya källarförråd, tre nya lägenheter på vinden och nytt plåttak. Mot denna bakgrund planeras inga större renoveringsinsatser under de närmast kommande åren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	501	482	537	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 590	1 486	1 342	1 394
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 273	12 273	10 872	15 140
Elkostnad/m ² totalyta	24	17	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	101	77	98	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	90	121	158
Soliditet (%)	49	49	57	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-133	151	91	-77
Nettoomsättning (tkr)	1 597	1 528	1 414	1 428

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	1 004 055	193 197	0	810 858
S:a bundet eget kapital	28 517 094	193 197	0	28 323 897
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 327 182	-193 197	151 455	-1 285 440
Årets resultat	-132 733	-132 733	-151 455	151 455
S:a ansamlad förlust	-1 459 915	-325 930	0	-1 133 985
S:a eget kapital	27 057 179	-132 733	0	27 189 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-132 733
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 133 985
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 197
summa balanserat resultat	-1 459 915

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

194 375
-1 265 540

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 597 418	1 527 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 123	24 432
Summa rörelseintäkter		1 858 541	1 552 020

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 267 088	-835 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 960	-98 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-326 405	-239 549
Summa rörelsekostnader		-1 714 453	-1 173 281

RÖRELSERESULTAT

144 088 **378 740**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 108	-227 409
Summa finansiella poster		-276 820	-227 285

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-132 733 **151 455**

ÅRETS RESULTAT

-132 733 **151 455**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7,15	54 301 407	46 580 755
Pågående byggnation	Not 8	283 547	6 909 293
Maskiner	Not 9	9 375	12 500
Inventarier	Not 10	12 392	15 490

Summa materiella anläggningstillgångar **54 606 721** **53 518 038**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
--	--------	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar **2 800** **2 800**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

54 609 521

53 520 838

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 699	4 100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 090 779	2 300 542

Summa kortfristiga fordringar **1 094 478** **2 304 642**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 094 478

2 304 642

SUMMA TILLGÅNGAR

55 703 999

55 825 480

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
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	1 004 055	810 858
Summa bundet eget kapital		28 517 094	28 323 897
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 327 182	-1 285 440
Årets resultat		-132 733	151 455
Summa ansamlad förlust		-1 459 915	-1 133 985
SUMMA EGET KAPITAL		27 057 179	27 189 912
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 037 477	21 237 477
Summa långfristiga skulder		24 037 477	21 237 477
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 300 000	7 100 000
Leverantörsskulder		53 933	52 685
Skatteskulder		2 982	2 382
Övriga skulder		93 695	95 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	158 732	147 923
Summa kortfristiga skulder		4 609 342	7 398 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 703 999	55 825 480

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	2021	2020
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	5 år
Fasadrenovering	40 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 191 366	1 114 055
Årsavgifter - bortfall	-34 641	0
Hyror bostäder	91 695	90 344
Hyror lokaler	366 139	337 554
Hyresrabatt	-25 489	-32 543
Vatten-/värmeintäkter	498	2 990
Värmeintäkter	7 848	15 191
Öresutjämning	1	-2
	1 597 418	1 527 588

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	6 977	0
	Övriga erhållna bidrag	6 784	0
	Försäkringsersättning	247 362	22 618
	Övriga intäkter	0	1 814
		261 123	24 432
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 090	56 776
	Fastighetsskötsel beställning	4 568	2 382
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 363	6 600
	Snöröjning/sandning	0	1 077
	Städning entreprenad	51 902	51 616
	Mattvätt/Hyrmattor	8 657	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 189
	Sophantering	0	2 994
	Gård	2 000	2 270
	Serviceavtal	11 298	4 883
	Förbrukningsmateriel	743	1 654
	Teleport/hissanläggning	2 048	0
	Störningsjour och larm	0	2 527
	Fordon	0	368
		140 668	134 335
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	56 975
	Hyreslägenheter	4 250	1 492
	Lokaler	5 363	0
	Tvättstuga	6 715	13 998
	Entré/trapphus	7 149	0
	Lås	11 438	17 590
	VVS	25 000	39 725
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	947
	Bredband	6 589	0
	Hiss	18 375	11 146
	Mark/gård/utemiljö	0	1 174
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 525
	Vattenskada	268 862	70 009
		353 741	225 581
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	194 375	0
		194 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	59 214	42 401
	Värme	254 580	194 054
	Vatten	70 641	69 009
	Sophämtning/renhållning	52 651	43 110
		437 086	348 574
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 496	45 295
	Kabel-TV	14 003	22 750
	Bredband	4 549	0
		82 048	68 045
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 170	58 570
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 267 088	835 105

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 619	613
	Juridiska åtgärder	41 688	18 831
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	650	4 600
	Fritids- och trivselkostnader	309	1 156
	Förvaltningsarvode	46 184	45 232
	Administration	1 661	23 048
	Konsultarvode	21 639	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 710
		120 960	98 628

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	69 469	69 469
	Förbättringar	250 713	166 954
	Maskiner	3 125	3 125
	Inventarier	3 098	0
		326 405	239 549

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 640 977	48 394 630
	Nyanskaffningar	8 040 835	246 347
	Utgående anskaffningsvärde	56 681 812	48 640 977
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 060 223	-1 823 799
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 182	-236 424
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 380 405	-2 060 223
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 301 407	46 580 755
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	283 547	6 909 293
		283 547	6 909 293

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 625	15 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 625	15 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 125	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 125	-3 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 250	-3 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 375	12 500
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 740	10 250
	Nyanskaffningar	0	15 490
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 740	25 740
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 250	-10 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 098	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 348	-10 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 392	15 490
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 109	6 109
	Klientmedel hos SBC	375 473	2 294 433
	Räntekonto hos SBC	709 197	0
		1 090 779	2 300 542

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	810 858	619 461
Reservering enligt stadgar	193 197	193 197
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 800
Vid årets slut	1 004 055	810 858

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,770 %	800 000	800 000	2022-03-29
Handelsbanken	1,060 %	5 662 485	5 662 485	2024-12-30
Handelsbanken	0,960 %	1 319 992	1 319 992	2025-01-30
Handelsbanken	0,930 %	3 000 000	3 000 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,990 %	5 000 000	5 000 000	2028-09-01
Handelsbanken	0,740 %	3 500 000	3 500 000	2022-12-30
Handelsbanken	0,950 %	2 755 000	2 755 000	2025-12-30
Handelsbanken	1,050 %	800 000	800 000	2026-12-01
Handelsbanken	1,120 %	3 000 000	3 000 000	2026-12-01
Handelsbanken	1,120 %	2 500 000	2 500 000	2026-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		28 337 477	28 337 477	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 300 000	-7 100 000	
		24 037 477	21 237 477	

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 339 000	28 339 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	19 406	18 377
Avgifter och hyror	124 662	129 546
Reparation VVS	14 664	0
	158 732	147 923

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2022 åtgärdades vattenläckan till källarförråden.

Styrelsens underskrifter

Göteborgs kommun den / 2022

Bertil Törsäter
Ordförande

Sarah Alberius
Ledamot

Johan Björkman
Ledamot

Paula de Hollanda
Ledamot

Göran Haeger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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, 28 April 2022

Susanne Hartog

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	1 191 000	1 191 366	1 176 000
Årsavgifter - bortfall	0	-34 641	0
Hyror bostäder	91 000	91 695	90 000
Hyror lokaler	372 000	366 139	347 000
Hysesrabatt	0	-25 489	0
Vatten-/värmeintäkter	0	498	0
Värmeintäkter	16 000	7 848	16 000
Öresutjämning	0	1	0
Fakturerade kostnader	0	6 977	0
Övriga erhållna bidrag	0	6 784	0
Försäkringsersättning	0	247 362	0
	1 670 000	1 858 541	1 629 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-57 090	-59 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-4 568	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-2 363	-5 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-54 000	-51 902	-53 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-8 657	0
Hissbesiktning	0	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	-1 000	0	0
Gård	-2 000	-2 000	-1 000
Serviceavtal	-6 000	-11 298	-8 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-743	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 048	0
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
	-144 000	-140 668	-142 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-200 000	0	-75 000
Hyseslägenheter	0	-4 250	0
Lokaler	0	-5 363	0
Tvättstuga	0	-6 715	0
Entré/trapphus	0	-7 149	0
Lås	0	-11 438	0
VVS	0	-25 000	0
Bredband	0	-6 589	0
Hiss	0	-18 375	-6 369
Vattenskada	0	-268 862	0
	-200 000	-353 741	-81 369

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	-194 375	0
Entré/trapphus	-200 000	0	0
	-200 000	-194 375	0

Taxebundna kostnader

El	-60 000	-59 214	-54 000
Värme	-225 000	-254 580	-219 000
Vatten	-70 000	-70 641	-66 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-52 651	-51 000
	-400 000	-437 086	-390 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-63 496	-48 000
Kabel-TV	-16 000	-14 003	-12 400
Bredband	0	-4 549	0
	-64 000	-82 048	-60 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 000	-59 170	-58 000
	-58 000	-59 170	-58 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-3 619	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-41 688	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-650	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-309	-2 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-46 184	-47 000
Administration	-20 000	-1 661	-50 000
Konsultarvode	0	-21 639	-135 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 760	-5 000
	-82 000	-120 960	-250 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-41 000	-69 469	-41 000
Förbättringar	-167 000	-250 713	-167 000
Maskiner	0	-3 125	0
Inventarier	0	-3 098	0
	-208 000	-326 405	-208 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 356 000	-1 714 453	-1 189 769
RÖRELSERESULTAT	314 000	144 088	439 231
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	197	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	91	0
Låneräntor	-290 000	-277 108	-325 000
	-290 000	-276 820	-325 000
RESULTAT	24 000	-132 733	114 231

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se