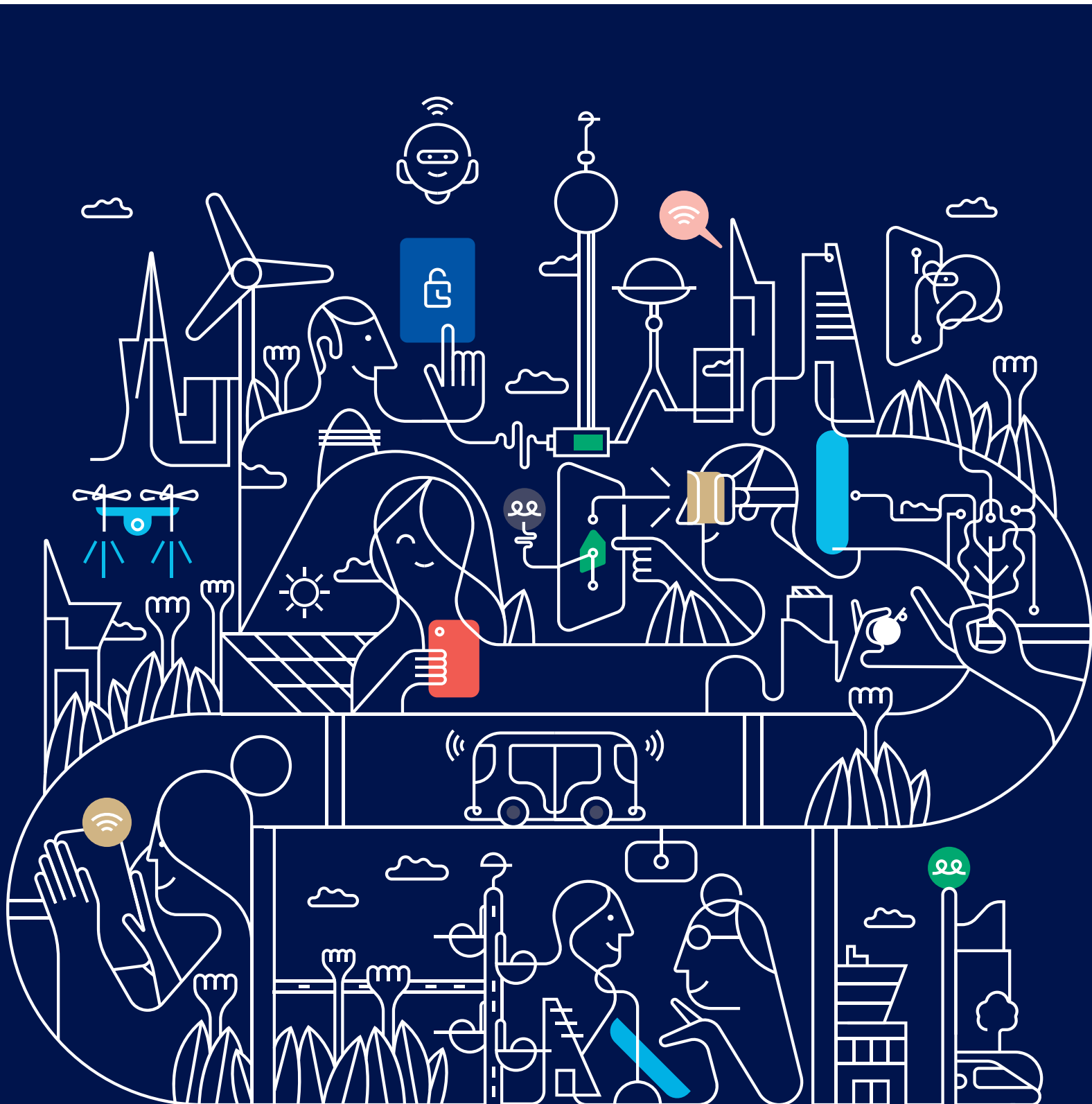




# Varsågod!

## 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Linnédalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2022 och 2070.
- 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 |
| Hans Algeskog     | Ledamot    |
| Johan Björkman    | Ledamot    |
| Paula de Hollanda | Ledamot    |
| Victor Crusner    | Suppleant  |
| Antonia Miocic    | Suppleant  |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Claes Hegen       | Sammanställande |
| Eva-Stina Sjöblom |                 |

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

## 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.

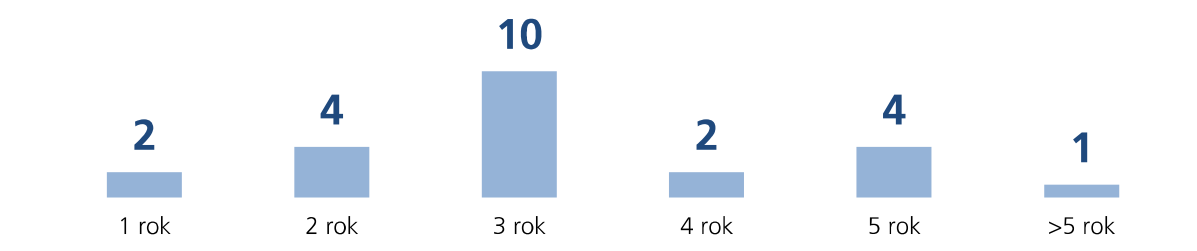
Värdeåret är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 520 m<sup>2</sup>, varav 2 294 m<sup>2</sup> utgör boyta och 226 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 2024-04-30 |
| Tatueringsstudio       | 34 m <sup>2</sup> | 2023-12-31 |
| Glassbutik             | 60 m <sup>2</sup> | 2024-11-28 |
| Frisör                 | 35 m <sup>2</sup> | 2024-02-29 |

## Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Återvinningsbod  
Källarförråd

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                         | År          | Kommentar                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ny underhållsplan                                                                        | 2022        |                                                                       |
| OVK                                                                                      | 2022        | Total översyn ventilationssystem                                      |
| Tätning läcka källarförråd                                                               | 2022        | Garantiärende                                                         |
| Upprustning VVS tatuerarlokal                                                            | 2022        |                                                                       |
| Nya entrédörrar trapphus Djupedal                                                        | 2022        |                                                                       |
| 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        |                                                                       |
| Renovering och målning av fasad.                                                         | 2013        | Avser de två nedersta våningarna. Även byte av plåtdetaljer.          |
| Indragning av fiberlan.                                                                  | 2013        |                                                                       |
| Byte av elmotor på en av takfläktarna.                                                   | 2013        |                                                                       |
| Byte av en tvättmaskin och torktumlaren.                                                 | 2013        |                                                                       |
| Bytt cirkulationspump i värmesystemet.                                                   | 2012        |                                                                       |
| Nyckelsystemet för samtliga gemensamma dörrar i fastigheten utbytt.                      | 2012        |                                                                       |
| Renovering av entré och trapphus på Linnégatan 40.                                       | 2012 - 2013 | Restaurering av väggmålningar i yttre entré. Byte till LED belysning. |
| Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.                                             | 2012        | Omfattande justeringsarbete och reparationer krävdes.                 |
| 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        |                                                                       |
| Fönsterkarmar.                                                                           | 2006        | Målade.                                                               |
| Soprum gård.                                                                             | 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        |
|------------------------------------------------|-----------|
| Fortsatt renovering av trapphus Djupedalsgatan | 2022-2023 |
| Inspektion/spolning avloppssystem              | 2023      |
| Målning entréportar                            | 2023      |
| Energideklaration                              | 2023      |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

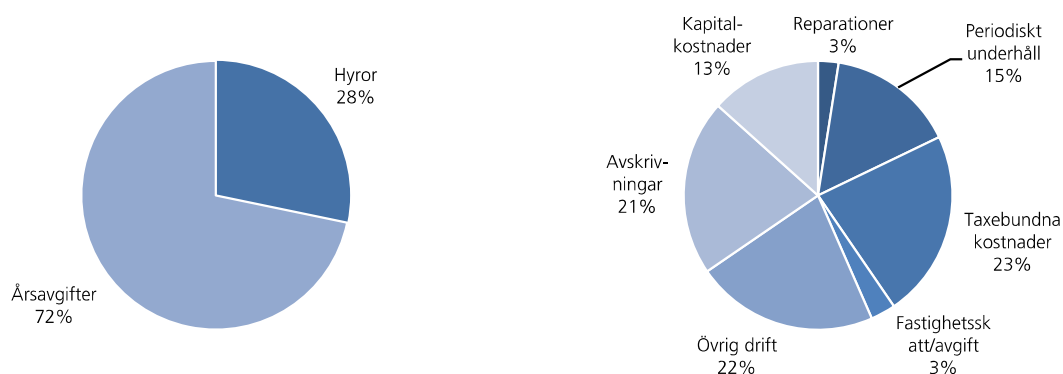
| Avtal                    | Leverantör                          |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantörer     | Tele 2, TeliaSonera (fiber)         |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband                            |
| Teknisk förvaltning      | HSB                                 |
| 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           | Dekra                               |
| Dörrautomatik            | Avarn                               |

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2022             | 2021              |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>1 084 670</b> | <b>2 294 433</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| Rörelseintäkter                            | 1 693 918        | 1 858 541         |
| Finansiella intäkter                       | 3 899            | 288               |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 0                | 401               |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 28 169           | 11 251            |
|                                            | <b>1 725 987</b> | <b>1 870 481</b>  |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 1 393 759        | 1 388 048         |
| Finansiella kostnader                      | 285 674          | 277 108           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 1 415 089         |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 19 428           | 0                 |
|                                            | <b>1 698 861</b> | <b>3 080 245</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>1 111 795</b> | <b>1 084 670</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>27 126</b>    | <b>-1 209 764</b> |

\*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året genomfördes en omfattande översyn och justering av ventilationssystemet i huset i samband med OVKn. En ny underhållsplan fram till 2070 togs fram. De inre entrédörrarna till trapphuset Djupedal ersattes med nya och säkrare. En upprustning av VVS-installationerna i tatuerarlokalen gjordes under året och en ny torktumlare installerades i tvättstugan.

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

**Flerårsöversikt**

| Nyckeltal                                | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 542    | 501    | 482    | 537    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 647  | 1 590  | 1 486  | 1 342  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 12 702 | 12 273 | 12 273 | 10 872 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 41     | 24     | 17     | 24     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 99     | 101    | 77     | 98     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 31     | 28     | 27     | 30     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 113    | 110    | 90     | 121    |
| Soliditet (%)                            | 48     | 49     | 49     | 57     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -431   | -133   | 151    | 91     |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 694  | 1 597  | 1 528  | 1 414  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 294 m<sup>2</sup> bostäder och 226 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| 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       | 1 050 811                  | 241 131                  | -194 375                                                               | 1 004 055                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>28 563 850</b>          | <b>241 131</b>           | <b>-194 375</b>                                                        | <b>28 517 094</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -1 506 671                 | -241 131                 | 61 642                                                                 | -1 327 182                 |
| Årets resultat                 | -431 470                   | -431 470                 | 132 733                                                                | -132 733                   |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-1 938 141</b>          | <b>-672 601</b>          | <b>194 375</b>                                                         | <b>-1 459 915</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>26 625 709</b>          | <b>-431 470</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>27 057 179</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -431 470          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 265 540        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -241 131          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 938 141</b> |

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

326 607  
**-1 611 534**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 693 918        | 1 597 418        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 0                | 261 123          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 693 918</b> | <b>1 858 541</b> |

**RÖRELSEKOSTNADER**

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -1 223 975        | -1 267 088        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -169 784          | -120 960          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -449 854          | -326 405          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-1 843 613</b> | <b>-1 714 453</b> |

**RÖRELSERESULTAT****-149 695**      **144 088****FINANSIELLA POSTER**

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 899           | 288             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -285 674        | -277 108        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-281 775</b> | <b>-276 820</b> |

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-431 470**      **-132 733****ÅRETS RESULTAT****-431 470**      **-132 733**

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |          | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 7,15 | 54 141 323        | 54 301 407        |
| Pågående byggnation                            | Not 8    | 0                 | 283 547           |
| Maskiner                                       | Not 9    | 6 250             | 9 375             |
| Inventarier                                    | Not 10   | 9 294             | 12 392            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>54 156 867</b> | <b>54 606 721</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11   | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>54 159 667</b> | <b>54 609 521</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 23 119            | 3 699             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 1 117 912         | 1 090 779         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>1 141 031</b>  | <b>1 094 478</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>1 141 031</b>  | <b>1 094 478</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>55 300 698</b> | <b>55 703 999</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 25 569 192        | 25 569 192        |
| Kapitaltillskott                               |           | 1 943 848         | 1 943 848         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 1 050 811         | 1 004 055         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>28 563 850</b> | <b>28 517 094</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 506 671        | -1 327 182        |
| Årets resultat                                 |           | -431 470          | -132 733          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 938 141</b> | <b>-1 459 915</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>26 625 709</b> | <b>27 057 179</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 25 337 477        | 24 037 477        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>25 337 477</b> | <b>24 037 477</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 3 000 000         | 4 300 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 46 504            | 53 933            |
| Skatteskulder                                  |           | 7 786             | 2 982             |
| Övriga skulder                                 |           | 96 275            | 93 695            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 186 946           | 158 732           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>3 337 512</b>  | <b>4 609 342</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>55 300 698</b> | <b>55 703 999</b> |

## 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 årsbokslutet. 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         | 2022   | 2021   |
|-----------------------|--------|--------|
| Byggnader             | 400 år | 400 år |
| Yttre anläggningar    | 20 år  | 20 år  |
| Fastighetsförbättring | 100 år | 100 år |
| Fasad                 | 20 år  | 20 år  |
| Balkonger/terraser    | 40 år  | 40 år  |
| Maskiner              | 5 år   | 5 år   |
| Inventarier           | 5 år   | 5 år   |
| Fasadrenovering       | 40 år  | 40 år  |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2022             | 2021             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 1 209 237        | 1 191 366        |
| Årsavgifter - bortfall   | 0                | -34 641          |
| Hyror bostäder           | 93 837           | 91 695           |
| Hyror lokaler            | 382 256          | 366 139          |
| Hyresrabatt              | 0                | -25 489          |
| Vatten-/värmeintäkter    | 0                | 498              |
| Värmeintäkter            | 5 200            | 7 848            |
| Överlåtelse/pantsättning | 3 381            | 0                |
| Öresutjämning            | 7                | 1                |
|                          | <b>1 693 918</b> | <b>1 597 418</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b>    |
|--------------|-------------------------------|-------------|----------------|
|              | Fakturerade kostnader         | 0           | 6 977          |
|              | Övriga erhållna bidrag        | 0           | 6 784          |
|              | Försäkringsersättning         | 0           | 247 362        |
|              |                               | <b>0</b>    | <b>261 123</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 62 800         | 57 090         |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 3 517          | 4 568          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 11 297         | 2 363          |
|              | Städning entreprenad               | 53 258         | 51 902         |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 9 347          | 8 657          |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 24 000         | 0              |
|              | Hissbesiktning                     | 4 688          | 0              |
|              | Myndighetstillsyn                  | 12 375         | 0              |
|              | Gemensamma utrymmen                | 1 645          | 0              |
|              | Sophantering                       | 588            | 0              |
|              | Gård                               | 2 271          | 2 000          |
|              | Serviceavtal                       | 17 920         | 11 298         |
|              | Förbrukningsmateriel               | 3 950          | 743            |
|              | Teleport/hissanläggning            | 3 547          | 2 048          |
|              |                                    | <b>211 203</b> | <b>140 668</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                |                |
|              | Hyreslägenheter                    | 0              | 4 250          |
|              | Lokaler                            | 0              | 5 363          |
|              | Tvättstuga                         | 2 651          | 6 715          |
|              | Entré/trapphus                     | 0              | 7 149          |
|              | Lås                                | 1 808          | 11 438         |
|              | VVS                                | 1 688          | 25 000         |
|              | Bredband                           | 0              | 6 589          |
|              | Hiss                               | 47 112         | 18 375         |
|              | Vattenskada                        | 0              | 268 862        |
|              |                                    | <b>53 259</b>  | <b>353 741</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                |                |
|              | Gemensamma utrymmen                | 107 869        | 0              |
|              | Tvättstuga                         | 20 625         | 194 375        |
|              | VVS                                | 42 625         | 0              |
|              | Ventilation                        | 134 639        | 0              |
|              | Elinstallationer                   | 20 849         | 0              |
|              |                                    | <b>326 607</b> | <b>194 375</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                |                |
|              | El                                 | 102 783        | 59 214         |
|              | Värme                              | 249 513        | 254 580        |
|              | Vatten                             | 77 446         | 70 641         |
|              | Sophämtning/renhållning            | 52 318         | 52 651         |
|              |                                    | <b>482 060</b> | <b>437 086</b> |

| <b>Not 4</b> |                                        | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>fort</b>  | DRIFTKOSTNADER                         |                  |                  |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 71 992           | 63 496           |
|              | Kabel-TV                               | 14 703           | 14 003           |
|              | Bredband                               | 0                | 4 549            |
|              |                                        | <b>86 695</b>    | <b>82 048</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>64 150</b>    | <b>59 170</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 223 975</b> | <b>1 267 088</b> |

| <b>Not 5</b> |                                | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
|              | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER       |                |                |
|              | Kreditupplysning               | 625            | 3 619          |
|              | Medlemsinformation             | 798            | 0              |
|              | Juridiska åtgärder             | 0              | 41 688         |
|              | Inkassering avgift/hyra        | 1 429          | 0              |
|              | Föreningskostnader             | 4 762          | 450            |
|              | Styrelseomkostnader            | 11 200         | 650            |
|              | Fritids- och trivselkostnader  | 1 262          | 309            |
|              | Förvaltningsarvode             | 47 200         | 46 184         |
|              | Administration                 | 7 184          | 1 661          |
|              | Konsultarvode                  | 90 494         | 21 639         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 830          | 4 760          |
|              |                                | <b>169 784</b> | <b>120 960</b> |

| <b>Not 6</b> |               | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|---------------|----------------|----------------|
|              | AVSKRIVNINGAR |                |                |
|              | Byggnad       | 69 469         | 69 469         |
|              | Förbättringar | 374 162        | 250 713        |
|              | Maskiner      | 3 125          | 3 125          |
|              | Inventarier   | 3 098          | 3 098          |
|              |               | <b>449 854</b> | <b>326 405</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER</b>                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 56 681 812        | 48 640 977        |
|              | Nyanskaffningar                                | 283 547           | 8 040 835         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>56 965 359</b> | <b>56 681 812</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -2 380 405        | -2 060 223        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -443 631          | -320 182          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-2 824 036</b> | <b>-2 380 405</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>54 141 323</b> | <b>54 301 407</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 10 277 350        | 10 277 350        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                         | 31 315 000        | 23 286 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                            | 49 062 000        | 41 113 000        |
|              |                                                | <b>80 377 000</b> | <b>64 399 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|              | Bostäder                                       | 77 000 000        | 61 400 000        |
|              | Lokaler                                        | 3 377 000         | 2 999 000         |
|              |                                                | <b>80 377 000</b> | <b>64 399 000</b> |
| <b>Not 8</b> | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|              | Pågående om- och tillbyggnad                   | 0                 | 283 547           |
|              |                                                | <b>0</b>          | <b>283 547</b>    |
| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 15 625            | 15 625            |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>15 625</b>     | <b>15 625</b>     |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -6 250            | -3 125            |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -3 125            | -3 125            |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-9 375</b>     | <b>-6 250</b>     |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>6 250</b>      | <b>9 375</b>      |

| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ackumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 25 740            | 25 740            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>25 740</b>     | <b>25 740</b>     |
|               | Ackumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -13 348           | -10 250           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -3 098            | -3 098            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-16 446</b>    | <b>-13 348</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>9 294</b>      | <b>12 392</b>     |

| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|               |                                                   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 6 117             | 6 109             |
|               | Klientmedel hos SBC      | 402 805           | 375 473           |
|               | Räntekonto hos SBC       | 708 990           | 709 197           |
|               |                          | <b>1 117 912</b>  | <b>1 090 779</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 004 055         | 810 858           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 241 131           | 193 197           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -194 375          | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 050 811</b>  | <b>1 004 055</b>  |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,120 %                         | 2 500 000                    | 2 500 000                    | 2026-12-01                       |
| Handelsbanken                                  | 3,920 %                         | 3 500 000                    | 3 500 000                    | 2027-03-30                       |
| Handelsbanken                                  | 0,990 %                         | 5 000 000                    | 5 000 000                    | 2028-09-01                       |
| Handelsbanken                                  | 1,060 %                         | 5 662 485                    | 5 662 485                    | 2024-12-30                       |
| Handelsbanken                                  | 1,120 %                         | 3 000 000                    | 3 000 000                    | 2026-12-01                       |
| Handelsbanken                                  | 0,930 %                         | 3 000 000                    | 3 000 000                    | 2023-03-01                       |
| Handelsbanken                                  | 0,960 %                         | 1 319 992                    | 1 319 992                    | 2025-01-30                       |
| Handelsbanken                                  | 1,050 %                         | 800 000                      | 800 000                      | 2026-12-01                       |
| Handelsbanken                                  | 0,950 %                         | 2 755 000                    | 2 755 000                    | 2025-12-30                       |
| Handelsbanken                                  | 1,990 %                         | 800 000                      | 800 000                      | 2027-03-30                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>28 337 477</b>            | <b>28 337 477</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -3 000 000                   | -4 300 000                   |                                  |
|                                                |                                 | <b>25 337 477</b>            | <b>24 037 477</b>            |                                  |

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

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 28 339 000        | 28 339 000        |

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta              | 18 066            | 19 406            |
| Avgifter och hyror | 163 430           | 124 662           |
| Reparation VVS     | 0                 | 14 664            |
| Konsultarvode      | 5 450             | 0                 |
|                    | <b>186 946</b>    | <b>158 732</b>    |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

De insatser som planeras under 2023 är bl a inspektion och spolning av avloppssystemet, ommålning av entréportarna och genomförande av energideklaration.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborgs kommun den / 2023

Bertil Törsäter  
Ordförande

Paula de Hollanda  
Ledamot

Hans Algeskog  
Ledamot

Johan Björkman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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, 18 Maj 2023



Susanne Hartog

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2023</b> | <b>Utfall 2022</b> | <b>Budget 2022</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 350 000          | 1 209 237          | 1 191 000          |
| Hyror bostäder                     | 93 000             | 93 837             | 91 000             |
| Hyror lokaler                      | 382 000            | 382 256            | 372 000            |
| Värmeintäkter                      | 16 000             | 5 200              | 16 000             |
| Överlåtelse/pantsättning           | 0                  | 3 381              | 0                  |
| Öresutjämning                      | 0                  | 7                  | 0                  |
|                                    | <b>1 841 000</b>   | <b>1 693 918</b>   | <b>1 670 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -63 000            | -62 800            | -60 000            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -6 000             | -3 517             | -4 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -4 000             | -11 297            | -7 000             |
| Snöröjning/sandning                | 0                  | 0                  | -6 000             |
| Städning entreprenad               | -58 000            | -53 258            | -54 000            |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | -10 000            | -9 347             | 0                  |
| OVK Obl. Ventilationskontroll      | 0                  | -24 000            | 0                  |
| Hissbesiktning                     | 0                  | -4 688             | 0                  |
| Myndighetstillsyn                  | 0                  | -12 375            | 0                  |
| Gemensamma utrymmen                | 0                  | -1 645             | -1 000             |
| Sopphantering                      | 0                  | -588               | -1 000             |
| Gård                               | -3 000             | -2 271             | -2 000             |
| Serviceavtal                       | -13 000            | -17 920            | -6 000             |
| Förbrukningsmateriel               | -1 000             | -3 950             | -2 000             |
| Teleport/hissanläggning            | -3 000             | -3 547             | 0                  |
| Störningsjour och larm             | 0                  | 0                  | -1 000             |
|                                    | <b>-161 000</b>    | <b>-211 203</b>    | <b>-144 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -50 000            | 0                  | -200 000           |
| Tvättstuga                         | 0                  | -2 651             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -1 808             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -1 688             | 0                  |
| Hiss                               | 0                  | -47 112            | 0                  |
|                                    | <b>-50 000</b>     | <b>-53 259</b>     | <b>-200 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | -60 000            | 0                  | 0                  |
| Gemensamma utrymmen                | -50 000            | -107 869           | 0                  |
| Tvättstuga                         | 0                  | -20 625            | 0                  |
| Entré/trapphus                     | -70 000            | 0                  | -200 000           |
| VVS                                | 0                  | -42 625            | 0                  |
| Ventilation                        | 0                  | -134 639           | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -20 849            | 0                  |
|                                    | <b>-180 000</b>    | <b>-326 607</b>    | <b>-200 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -91 000            | -102 783           | -60 000            |
| Värme                              | -281 000           | -249 513           | -225 000           |
| Vatten                             | -78 000            | -77 446            | -70 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -59 000            | -52 318            | -45 000            |
|                                    | <b>-509 000</b>    | <b>-482 060</b>    | <b>-400 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -70 000            | -71 992            | -48 000            |
| Kabel-TV                           | -16 000            | -14 703            | -16 000            |
|                                    | <b>-86 000</b>     | <b>-86 695</b>     | <b>-64 000</b>     |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -57 548           | -64 150           | -58 000           |
|                                                  | <b>-57 548</b>    | <b>-64 150</b>    | <b>-58 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -4 000            | -625              | -1 000            |
| Medlemsinformation                               | 0                 | -798              | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -1 429            | 0                 |
| Föreningskostnader                               | -1 000            | -4 762            | -1 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -10 000           | -11 200           | -5 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | -1 262            | -2 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -51 000           | -47 200           | -48 000           |
| Administration                                   | -10 000           | -7 184            | -20 000           |
| Konsultarvode                                    | -50 000           | -90 494           | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -5 000            | -4 830            | -5 000            |
|                                                  | <b>-132 000</b>   | <b>-169 784</b>   | <b>-82 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -70 000           | -69 469           | -41 000           |
| Förbättringar                                    | -368 000          | -374 162          | -167 000          |
| Maskiner                                         | -4 000            | -3 125            | 0                 |
| Inventarier                                      | -4 000            | -3 098            | 0                 |
|                                                  | <b>-446 000</b>   | <b>-449 854</b>   | <b>-208 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 621 548</b> | <b>-1 843 613</b> | <b>-1 356 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>219 452</b>    | <b>-149 695</b>   | <b>314 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 3 793             | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 98                | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | 8                 | 0                 |
| Låneräntor                                       | -450 000          | -285 674          | -290 000          |
|                                                  | <b>-450 000</b>   | <b>-281 775</b>   | <b>-290 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-230 548</b>   | <b>-431 470</b>   | <b>24 000</b>     |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)