

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Linnor

Org nr: 769608–0022



Dagordning vid årsstämma

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 4) Val av stämмоordförande
- 5) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 6) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- 7) Val av rösträknare
- 8) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 9) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 10) Framläggande av revisorernas berättelse
- 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 12) Beslut om resultatdisposition
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- 16) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 17) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 19) Val av valberedning
- 20) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- 21) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Linnor får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-31. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 566 % till 218 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 286 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 267 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 15:5 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader, med 23 lägenheter och 3 lokaler, uppförda. Byggnaderna är uppförda 1902. Fastighetens adress är Linnégatan 31 och Nordhemsgatan 52 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	19

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea	748 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 874 m ²
Total bostadsarea	1 874 m ²
Lokaler bostadsrätt	166 m ²
Total lokalarea	166 m ²

Årets taxeringsvärde	62 601 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 183 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
MT Herrsalong	25	2025-12-31
Made by Individ AB	92	2024-11-30
LL Clinic AB	49	2025-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 31,78 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 240 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering trapphus	2011	Linnégatan/Nordhemsgatan
Nya lägenhetsdörrar	2011	Linnégatan/Nordhemsgatan
Källare	2011	Nordhemsgatan
Miljörum	2011	-
Ekportar entré	2011	Linnégatan/Nordhemsgatan
Nya takfönster vindslägenheter	2014	Linnégatan/Nordhemsgatan
Takbyte	2014	Linnégatan
Takfläktar	2014	Linnégatan/Nordhemsgatan
Tvättstuga	2016	-
Åtgärder OVK-anmärkningar	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Byte av 70 st fönsterglas	2016	Linnégatan
Ny ekport entré samt underhåll portar	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Stenläggning samt trädgård entré	2016	Linnégatan
Målning trapphus	2016	Nordhemsgatan
Byte porttelefonsystem	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Målning fasader markplan	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Expansionskärl till värmesystem aut. påfyllning	2017	-
Ventilationsarbete lokal	2017	-
Åtgärder ventilation och lukt i soprum	2017	-
Ljudmätning på uppdrag av Göteborgs stad	2017	-
Värme- och energioptimering	2018	
Byte av armaturer	2019	
Installationer	2021	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2023-2024	
Byte fönster yttre fasader mot gata	2023	
Förbättringsmålning yttre fasader mot gata	2023	
Renovering gångbro	2023	
Nya ventilationsrör yttre fasad mot gata	2023	



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Simonsson	Ordförande	2024
Anders Börjesson	Ledamot	2024
Gunilla Persson	Ledamot	2024
Peter Pettersson	Ledamot	2023
Erik Lindmaa	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fabian Kierkemann	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Enocksson	Förtroendevald revisor	2023
Lars Österlind	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Stiebe	2023
Britt-Inger Österlind	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse 2022 BRF Linnor

Under året har vi välkomnat nya medlemmar i två lägenheter. I ytterligare en lägenhet har andelsförhållandet ändrats mellan de två medlemmarna.

Vid årsmötet i april valdes fyra nya styrelsemedlemmar in i styrelsen. Anders Börjesson, Gunilla Persson, Peter Pettersson som ledamöter, samt Lars Simonsson som valdes till ordförande. Erik Lindmaa kvarstod som ledamot och Fabian Kierkemann som suppleant.

Underhållet av fastigheten under året har varit helt fokuserat på planering, beredning, upphandling och beställning av fönsterbyte avseende fönster mot Linnégatan och Nordhemsgatan, exklusive lokaler i bottenplan och takvåningar. Det har varit ett omfattande arbete givet fastighetens antikvariska värde, och krävt noggrant val av fönster och färger, vilket har prövats och godkänts av stadsbyggnadskontoret. Inkluderat i projektet blir även målning på delar av fasaderna samt total översyn av gångbron mellan byggnaderna. Projektet genomförs under 2023.

Annat underhållsarbete har bestått av plåtarbete och fasadarbete för att förhindra inkommande fukt vid grunden mot Nordhemsgatan 54 som 2021 orsakade en vattenskada i en av lägenheterna. Reparationer till följd av den vattenskadan har genomförts under 2022 vilket utgör merparten av reparationskostnaderna.



Under året har föreningen drabbats av ytterligare en vattenskada, i en av våra lokaler på Linnégatan. Denna har inneburit att bärlagret till golvet har fått bytas ut samtidigt som avloppets placering förbättrats.

Även brandskyddskontroll och sotning har genomförts för de taklägenheter som har eldstad.

Två lyckade städdagar har genomförts och en rensning bland cyklarna har resulterat att två cyklar kunde tas bort.

Föreningen har också arbetat med energi och miljö, och bland annat bytt till en fungerande timer till torkskåpet för att minska elförbrukningen, samt påbörjat en utvärdering av om belysningen i trapphusen kan minska sin elförbrukning genom kortare gångtid vid rörelseaktivering. Avfuktningen av förrådsutrymmet på Nordhemsgatan som inleddes sommaren 2021 har fortsatt pågått under hela året vilket ökat elförbrukningen men behövs.

Under året har avtal angående lokalvård och fastighetsskötsel tecknats med HSB med start 1 januari. Avtalet omfattar dock inte det ökade markskötselansvaret för trottoarerna som kommunen aviserat.

Styrelsen har under året noga följt det ändrade världsläget och tagit fram en ekonomisk plan för de närmaste åren. Som följd av detta fattades beslut att från 1 januari 2023 höja avgifterna med 10% för att möta kommande kostnadsökningar för räntor, underhåll, energi, vatten och avfall.

Styrelsen
Brf Linnor

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 10 % ökning.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 528 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomsättning	1 402	1 427	1 377	1 410	1 398
Resultat efter finansiella poster	-19	155	-30	1	-676
Årets resultat	-19	155	-30	1	-676
Resultat exklusive avskrivningar	267	442	257	310	-366
Resultat exklusive avskrivningar men Inklusive avsättning till					
underhållsfond	-196	-21	-206	-616	-587
Avsättning till underhållsfond	463	227	227	227	108
Balansomslutning	30 231	30 201	30 939	30 991	31 018
Soliditet%	80	80	78	78	78
Likviditet % exkl.					
Låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	255	218	566	401	241
Likviditet % inkl					
Låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	11	16		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	528	528	528	528	528
Driftkostnader, kr/m ²	482	443	518	379	704
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	482	434	364	374	381
Ränta, kr/m ²	26	22	33	33	31
Underhållsfond, kr/m ²	740	513	295	221	0
Lån, kr/m ²	2 745	2 745	3 235	3 235	3 235

Nettomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 80 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	19 503 962	10 134 799	1 046 228	-6 541 763	155 306
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				155 306	-155 306
Reservering underhållsfond			463 000	-463 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-19 319
Vid årets slut	19 503 962	10 134 799	1 509 228	-6 849 457	-19 319

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 386 457
Årets resultat	-19 319
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-463 000
Summa	-6 868 776

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 868 776**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 401 751	1 426 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 480	58 853
Summa rörelseintäkter		1 409 231	1 485 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-983 219	-903 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 547	-62 272
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-37 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-286 722	-286 722
Summa rörelsekostnader		-1 384 915	-1 290 288
Rörelseresultat		24 319	195 101
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 018	3 282
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	4 436	936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 092	-44 013
Summa finansiella poster		-43 638	-39 795
Resultat efter finansiella poster		-19 319	155 306
Årets resultat		-19 319	155 306



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Pågående arbete fönsterprojekt		81 232	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		81 232	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 253 985	29 540 707
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 253 985	29 540 707
Summa anläggningstillgångar		29 253 985	29 540 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	8 856	10 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 823	41 151
Summa kortfristiga fordringar		47 679	51 249
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	848 370	609 004
Summa kassa och bank		848 370	609 004
Summa omsättningstillgångar		896 049	660 254
Summa tillgångar		30 231 265	30 200 961



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	29 638 761	29 638 761	
Fond för yttre underhåll	1 509 228	1 046 228	
Summa bundet eget kapital	31 147 989	30 684 989	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 849 457	-6 541 763	
Årets resultat	-19 319	155 306	
Summa fritt eget kapital	-6 868 776	-6 386 457	
Summa eget kapital	24 279 213	24 298 532	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 599 592	5 599 592
Leverantörsskulder		33 397	64 138
Övriga skulder	Not 16	0	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	319 066	238 578
Summa kortfristiga skulder		5 952 055	5 902 428
Summa eget kapital och skulder		30 231 265	30 200 961



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	108
Tillkommande utgifter	Linjär	10-93
Markanläggningar	Linjär	10-93
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	989 808	989 808
Hyror, lokaler	445 452	436 728
Rabatter	-33 509	0
Summa nettoomsättning	1 401 751	1 426 536

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	6 998	9 038
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-2
Övriga rörelseintäkter	480	49 816
Summa övriga rörelseintäkter	7 480	58 853

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-18 425
Reparationer	-240 463	-170 162
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 729	-66 469
Försäkringspremier	-39 237	-35 592
Kabel- och digital-TV	-143 741	-142 171
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 406	0
Serviceavtal	-2 626	-7 693
Obligatoriska besiktningar	-18 843	-10 213
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 944	0
Ersättningar till hyresgäster	-1 854	0
Drift och förbrukning, övrigt	-11 880	0
Förbrukningsinventarier	-4 374	-23 480
Vatten	-87 151	-79 293
Fastighetsel	-69 950	-43 117
Uppvärmning	-184 487	-204 515
Sophantering och återvinning	-34 317	-40 517
Förvaltningsarvode drift	-43 218	-61 867
Summa driftskostnader	-983 219	-903 513



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-2 734	0
Förvaltningsarvode administration	-51 871	-50 314
IT-kostnader	0	-2 517
Arvode, yrkesrevisorer	0	13 005
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 719
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 521	-8 568
Medlems- och föreningsavgifter	-9 680	0
Konsultarvoden	-1 481	0
Bankkostnader	-2 460	-1 910
Advokat och rättegångskostnader	0	-6 550
Övriga externa kostnader	-800	-700
Summa övriga externa kostnader	-75 547	-62 272

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sociala kostnader	-9 426	-7 780
Summa personalkostnader	-39 426	-37 780

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-171 819	-171 819
Avskrivningar tillkommande utgifter	-114 903	-114 903
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-286 722	-286 722

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 018	3 282
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 018	3 282



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 403	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	25
Övriga ränteintäkter	18	912
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 436	936

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättring	5 220 958	5 220 958
	34 016 768	34 016 768
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 016 768	34 016 768

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 288 216	- 3 116 398
Tillkommande utgifter	-1 187 843	1 072 940
	-4 476 060	-4 189 338

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-171 819	-171 819
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-114 903	-114 903
	-286 722	-286 722

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 762 060 - 4 476 060****Restvärde enligt plan vid årets slut****29 253 985 29 540 708****Varav**

Byggnader	17 015 059	17 186 878
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	3 918 210	4 033 115

Taxeringsvärden

Bostäder	58 800 000	58 600 000
Lokaler	3 801 000	3 583 000

Totalt taxeringsvärde**62 601 000 62 183 000***varav byggnader**25 320 000 23 841 000**varav mark**37 281 000 38 342 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Installationer	227 575	227 575
	229 970	229 970
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 970	229 970
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-227 575	-227 575
	-229 970	-229 970
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-227 575	-227 575
	-229 970	-229 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-229 970	-229 970
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Installationer	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	7 863	9 123
Skattekonto	993	975
	8 856	10 098

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 071	9 023
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	12 968
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 752	19 161
	38 823	41 151



Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	306 875	304 840
Transaktionskonto	541 495	304 164
Summa kassa och bank	848 370	609 004

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	5 599 592	5 599 592
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 599 592	-5 599 592
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,93	2022-08-28	4 630 950	0	0	4 630 950
SWEDBANK	2,93	2022-02-23	968 642	0	0	968 642
Summa			5 599 592	0	0	5 599 592

*Senast kända räntesatser

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så kvarstår ingen skuld senare än 5 år efter bokslutsdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	0	120



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 400	9 400
Upplupna räntekostnader	0	2 229
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 964	32 411
Upplupna elkostnader	9 247	7 518
Upplupna vattenavgifter	22 009	19 981
Upplupna värmekostnader	28 920	29 194
Upplupna kostnader för renhållning	992	5 099
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 898	102 747
Upplupen sotningsavgift	1 636	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319 066	238 578

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 444 055	16 444 055

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har ett pågående fönsterprojekt som är bokfört på pågående projekt med en upplupen kostnad på 81 231 kr. Projektet planeras vara klart till våren 2023. I övrigt har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Simonsson

Anders Börjesson

Gunilla Persson

Peter Pettersson

Erik Lindmaa

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Ann Enocksson
Förtroendevald revisor

Lars Österlind
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse bostadsrättsföreningen Linnor i Göteborgs kommun 2022

Organisationsnummer: 769608-0022

Undertecknade av Linnor valda revisorer avger efter fullgjort uppdrag följande revisionsberättelse.

Vi har granskat styrelsens förvaltning och handlingar samt den ekonomiska redovisningen för verksamhetsåret 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt ansvarar för föreningens förvaltning och bokföring.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra oss om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel.

Revisionen innefattar att granska styrelsens arbete och föreningens redovisning för att kontrollera dess riktighet och kvalitet.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar och gällande lag. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för uttalandena nedan.

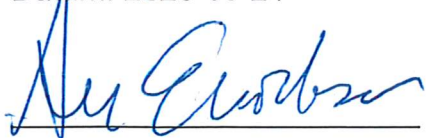
Den redovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed. Därmed kan vi anse att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Vårt att notera är att reparationskostnaderna för 2022 har varit anmärkningsvärt höga p.g.a. vattenskador i en lägenhet samt i frisörsalongen.

Styrelsen har handlat i förhållande till föreningens stadgar och lag inklusive attestordningen.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet i enlighet med styrelsens förslag, fastställer resultat och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 2022.

Datum: 2023-03-21



Ann Enocksson



Lars Österlind

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighets-skatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Linnor

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Linnor i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860