

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Linnor  
Org nr: 769608-0022





---

# 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  
2021-01-01 till 2021-12-31

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 729 243 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16 % till 11 %.

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 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 442 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<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 874 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 166 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 62 183 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 183 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
MT Herrsalong	25	2022-12-31
Made by Individ AB	92	2024-11-30
LL Clinic AB	49	2025-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30,61 % 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 170 tkr och planerat underhåll för 18 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**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	-

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	18 tkr

Planerat underhåll	År
OVK	2022
Entréparti	2022

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Forum	Ordförande	2022
Ann Enocksson	Ledamot	2022
Erik Lindmaa	Ledamot	2023
Karin Witte	Ledamot	2023
Joanna Gislén	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fabian Kierkemann	Suppleant	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Österlind	Förtroendevald revisor	2022
Peter Pettersson	Förtroendevald revisor	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annika Stiebe	2022
Gunilla Persson	2022
Peter Pettersson	2022

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse 2021

Vi har under året kunnat välkomna nya medlemmar till tre av lägenheterna på Nordhemsgatan.

Vid stämman i maj valdes tre nya styrelsemedlemmar in: Joanna Gislén, Karin Witte och Erik Lindmaa. Ann Enocksson och Anna Forum satt kvar i styrelsen och Fabian Kierkemann valdes till suppleant.

Året inleddes med temperaturmätningar i våra lägenheter. Mätningen visade att alla lägenheter hade en innertemperatur på minst 19 grader, vilket är rekommendation.

Den största frågan för styrelsen under året har varit förberedelser för fönsterbyte. Förhoppningen är att fönsterbytet kommer att ske till sommaren 2022.

Vi har under året haft en del reparationer i vår fastighet. Den största har handlat om en fuktskada i en av lägenheterna. Arbetet med denna fuktskada har varit relativt omfattande och är nu i sitt slutskede. Fuktskadan beror på en utomliggande vattensamling i en behållare på fasaden och är ett lokalt problem. Det är således inte ett generellt fuktproblem i våra fastigheter. Det har också gjorts en renovering av toalettutrymmet hos vår hyresgäst MT hårsalong, där golvet sviktat pga. fuktskada. Hos Made by Individ hårsalong har ytterdörren lagats pga. problem med stängningsfunktionen. Hissarna har vid flera tillfällen varit trasiga och felen har löpande åtgärdats. I början av året hade vi även en större felsökning pga. att porttelefonerna inte fungerade i flertalet lägenheter. Trots ett större arbete med felsökning från företaget som installerat porttelefonerna kunde företaget inte hitta orsaken till problemet. Senare började systemet fungera igen utan åtgärd och vår teori är att porttelefonerna slås ut vid extrem kyla. Inför vintern har det gjorts ett mindre elarbete på framsidan av huset på Linnégatan för att vi åter ska kunna ha de trevliga ljusslingorna i gång.

Vi har under flera år haft hög luftfuktighet i källaren på Nordhemsgatan. Under sommaren har vi påbörjat en avfuktning genom att köpa in och sedan köra två avfuktare i källaren. Dessa har haft gott resultat och nivåerna är nu nere på acceptabla nivåer.

Vi har under hösten anlitat hjälp för att få ordning på rabatten på framsidan på Linnégatan 31.

Ekonomin ser god ut. Vi hade sparat pengar på kontot för att använda vid fönsterbyte, men då detta dragit ut på tiden har vi i stället valt att amortera en mio kronor. Vi tar nytt lån igen när fönsterbytet kommer i gång. Vi har i dagsläget ca 5.6 mio i lån och räntorna är omförhandlade till låga nivåer. Vi har därutöver ca 600 000 kr på kontot.

Vi har under året haft två extra stämmor. Den första genomfördes via poströstning och syftet var att utse revisorer. Den andra genomfördes digitalt efter begäran från fem medlemmar att ha en extra omröstning gällande fönsterbytet. Vid första extra stämman utsågs Peter Pettersson och Lars Österlind till föreningens revisorer. Vid den andra extra stämman beslutades att inte göra förändringar ift det beslut som tagits om fönsterbyte på årsstämman i maj.

Vi har haft två lyckade städdagar, där majoriteten av lägenheterna har varit representerade. Flera medlemmar har också påtagit sig extra arbeten för föreningen, vilket har varit värdefullt för vår förening. Vi är endast 23 lägenheter och hur vi ställer upp för föreningen påverkar i hög grad vår gemensamma boendemiljö. Vi tackar er som ställt upp på för era insatser!

Styrelsen  
BRF Linnor

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 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 %.

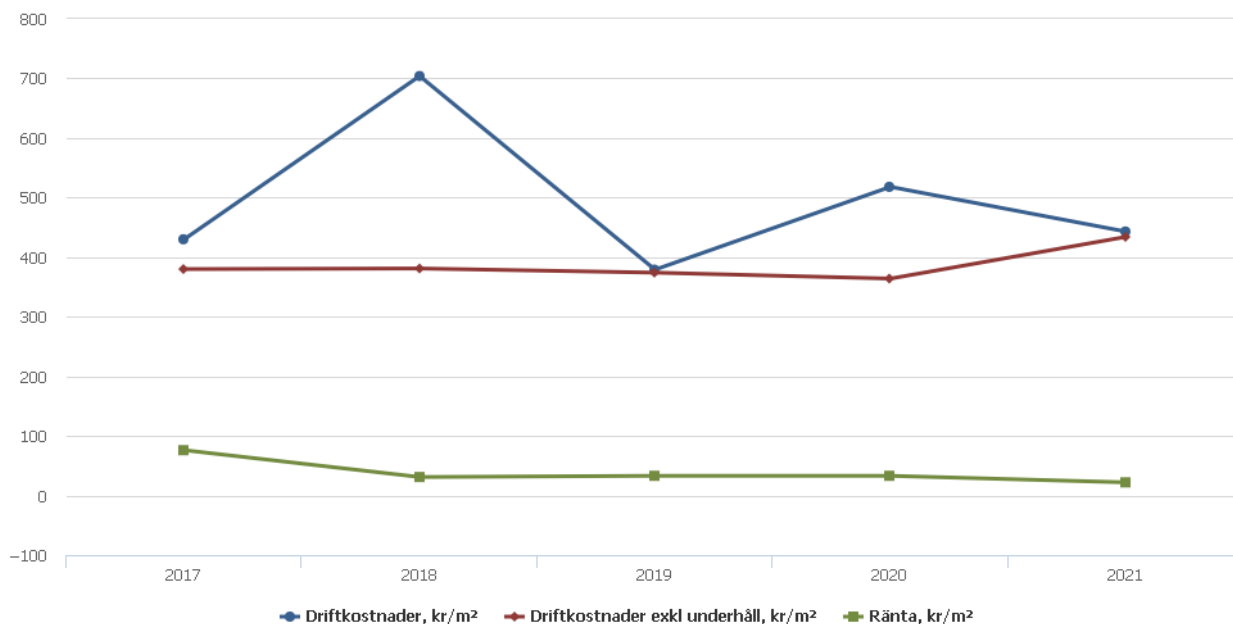
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 528 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 427	1 377	1 410	1 398	1 390
Resultat efter finansiella poster	155	-30	1	-676	-45
Årets resultat	155	-30	1	-676	-45
Resultat exklusive avskrivningar	442	257	310	-366	264
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-21	-206	-616	-587	43
Avsättning till underhållsfond kr/m²	227	227	227	108	108
Balansomslutning	30 201	30 939	30 991	31 018	31 728
Soliditet %	80	78	78	78	78
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	218	566	401	241	354
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	11	16	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	528	528	528	528	528
Driftkostnader, kr/m²	443	518	379	704	430
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	434	364	374	381	380
Ränta, kr/m²	22	33	33	31	76
Underhållsfond, kr/m²	513	295	221	0	58
Lån, kr/m²	2 745	3 235	3 235	3 235	3 235

**Nettoomsättning:** 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 i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 503 962	10 134 799	601 653	-6 067 271	-29 916
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-29 916	29 916
Reservering underhållsfond			463 000	-463 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-18 425	18 425	
Årets resultat					155 306
<b>Vid årets slut</b>	<b>19 503 962</b>	<b>10 134 799</b>	<b>1 046 228</b>	<b>-6 541 762</b>	<b>155 306</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 097 188
Årets resultat	155 306
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-463 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 425
<b>Summa</b>	<b>-6 386 457</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 386 457**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 426 536	1 377 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 853	188 243
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 485 389</b>	<b>1 565 420</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-903 513	-1 055 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 272	-113 957
Personalkostnader	Not 6	-37 780	-79 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 722	-286 722
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 290 288</b>	<b>-1 535 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>195 101</b>	<b>29 447</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 282	3 021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	936	3 925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 013	-66 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 795</b>	<b>-59 364</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>155 306</b>	<b>-29 916</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>155 306</b>	<b>-29 916</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	29 540 707	29 827 429
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 540 707</b>	<b>29 827 429</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 540 707</b>	<b>29 827 429</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	10 098	15 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	41 151	27 368
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51 249</b>	<b>43 252</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	609 004	1 068 486
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>609 004</b>	<b>1 068 486</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>660 254</b>	<b>1 111 738</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 200 961</b>	<b>30 939 167</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	29 638 761	29 638 761	
Fond för yttre underhåll	1 046 228	601 653	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>30 684 989</b>	<b>30 240 414</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 541 763	-6 067 271	
Årets resultat	155 306	-29 916	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 386 457</b>	<b>-6 097 188</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 298 532</b>	<b>24 143 226</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 15	5 599 592	6 599 592
Leverantörsskulder		64 138	31 019
Övriga skulder	Not 16	120	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	238 578	165 210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 902 428</b>	<b>6 795 941</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 200 961</b>	<b>30 939 167</b>

# 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	119
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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	989 808	989 808
Hyror, lokaler	436 728	419 577
Rabatter	0	-32 208
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 426 536</b>	<b>1 377 177</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	9 038	7 799
Fakturerade kostnader	0	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	49 816	178 825
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>58 853</b>	<b>188 243</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-18 425	-313 741
Reparationer	-170 162	-51 915
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 469	-65 839
Försäkringspremier	-35 592	-32 816
Kabel- och digital-TV	-142 171	-141 155
Serviceavtal	-7 693	-1 313
Obligatoriska besiktningar	-10 213	-16 540
Förbrukningsinventarier	-23 480	-19 696
Vatten	-79 293	-76 932
Fastighetsel	-43 117	-30 203
Uppvärmning	-204 515	-168 871
Sophantering och återvinning	-40 517	-41 941
Förvaltningsarvode drift	-61 867	-94 865
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-903 513</b>	<b>-1 055 826</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fritidsmedel	0	-270
Förvaltningsarvode administration	-50 314	-48 830
IT-kostnader	-2 517	0
Arvode, yrkesrevisor	13 005	-12 005
Övriga förvaltningskostnader	-4 719	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 568	-8 280
Kontorsmateriel	0	-129
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 723
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Advokat och rättegångskostnader	-6 550	-39 375
Övriga externa kostnader	-700	365
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-62 272</b>	<b>-113 957</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsearvoden	-30 000	-59 720
Sociala kostnader	-7 780	-19 747
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-37 780</b>	<b>-79 467</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-171 819	-171 819
Avskrivningar tillkommande utgifter	-114 903	-114 903
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-286 722</b>	<b>-286 722</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 282	3 021
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 282</b>	<b>3 021</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	3 016
Övriga ränteintäkter	912	909
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>936</b>	<b>3 925</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	5 220 958	5 220 958
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 016 768</b>	<b>34 016 768</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 116 398	-2 944 579
Tillkommande utgifter	-1 072 940	-958 037
	<b>-4 189 338</b>	<b>-3 902 616</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-171 819	-171 819
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-114 903	-114 903
	<b>-286 722</b>	<b>-286 722</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 476 060</b>	<b>-4 189 338</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>29 540 708</b>	<b>29 827 430</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 186 878	17 358 697
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	4 033 115	4 148 018
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	58 600 000	58 600 000
Lokaler	3 583 000	3 583 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>62 183 000</b>	<b>62 183 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>23 841 000</i>	<i>23 841 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 342 000</i>	<i>38 342 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Installationer	227 575	227 575
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>229 970</b>	<b>229 970</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-227 575	-227 575
	<b>-229 970</b>	<b>-229 970</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-227 575	-227 575
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-229 970</b>	<b>-229 970</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	9 123	9 753
Skattekonto	975	975
Andra kortfristiga fordringar	0	5 156
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 098</b>	<b>15 884</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 023	8 525
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 968	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 161	18 843
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>41 151</b>	<b>27 368</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	304 840	303 928
Transaktionskonto	304 164	764 558
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>609 004</b>	<b>1 068 486</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	5 599 592	6 599 592
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 599 592	-6 599 592
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,44	2022-08-28	4 630 950	0	0	4 630 950
SWEDBANK	0,44	2022-02-28	1 968 642	0	1 000 000	968 642
<b>Summa</b>			<b>6 599 592</b>	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>	<b>5 599 592</b>

\*Senast kända räntesatser

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

## Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>120</b>	<b>120</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 400	0
Upplupna räntekostnader	2 229	4 537
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 411	0
Upplupna elkostnader	7 518	2 408
Upplupna vattenavgifter	19 981	19 126
Upplupna värmekostnader	29 194	24 312
Upplupna kostnader för renhållning	5 099	5 168
Upplupna revisionsarvoden	0	13 005
Upplupna styrelsearvoden	30 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 747	96 654
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>238 578</b>	<b>165 210</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 444 055	16 444 055

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Anna Forum

---

Karin Witte

---

Ann Enocksson

---

Erik Lindmaa

---

Joanna Gislén

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

Peter Pettersson  
Förtroendevald revisor

---

Lars Österlind  
Förtroendevald revisor

---

# 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, fastighetsservice 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 skuldtyngd 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.

### **Årsavgift**

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.

### **Årsredovisning**

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 20,6 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 fastighetsskatt 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](http://www.riksbyggen.se)

