



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Linnégatan 16



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 16

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

Styrelsen

Christopher Taimaz Leon Bradson	Ordförande
Jacob Albert Olivier Enwall	Ledamot
Robert John Einar Fredriksson	Ledamot
Nils Håkan Marcus Hågemo	Ledamot
Göran Leo Jos Olsson	Ledamot
Lars Torbjörn Ågestam	Ledamot
Karin Grundberg Wolodarski	Suppleant
Henrik Stache	Suppleant
Kia Anna-Carin Söderlund Naumer	Suppleant
Maria Eva Bengtsson	Revisor
Sven Håkan Daniel Fjelner	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Eva Bengtsson, Christopher Taimaz Leon Bradson, Jacob Albert Olivier Enwall, Sven Håkan Daniel Fjelner, Robert John Einar Fredriksson, Karin Grundberg Wolodarski, Nils Håkan Marcus Hågemo, Göran Leo Jos Olsson, Henrik Stache, Kia Anna-Carin Söderlund Naumer och Lars Torbjörn Ågestam.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Bengtsson

Ordinarie Extern

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REPSLAGAREN 22	2002	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

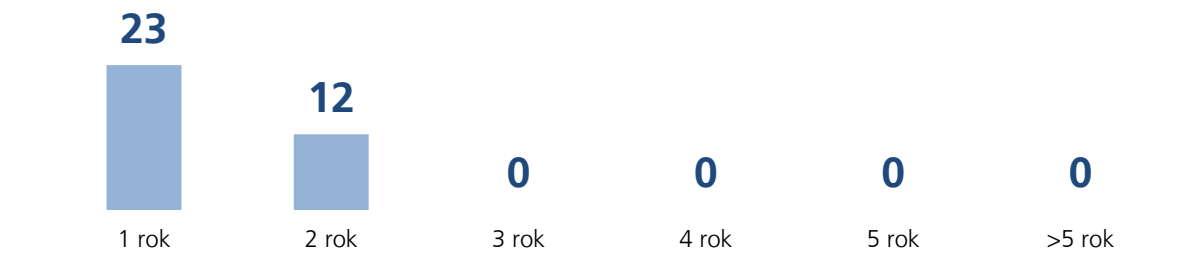
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 904 m², varav 1 517 m² utgör lägenhetsyta och 387 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	378 m ²	2021-10-02
Café	65 m ²	2021-12-31
Take away	13 m ²	2021-05-31
Frisörsalong	18 m ²	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och Vindsförråd	250 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tätning av glasvalv i garage	2020	
Renovering av tvättstuga	2020	Elstigar etc
Rivning av lättväggar i garage	2018 - 2019	
Rivning av lättväggar i garage	2018	Delvisa rivningar
Upprustning av staket på takterrass	2017	
Byte av häng- och stuprännor	2017	
Byte av samtliga takplåtar	2017	
Byte av trall och elinstallationer på takterrass	2017	
Upprustning av fasad	2017	
Byte av samtliga fönster i bostäder	2017	
Upprustning av ventilation	2017	Fläkt på taket
Byte av garageport	2017	
Byte av fönster i tvättstuga och mangelrum	2017	
Stamspolning	2017	
Planerat underhåll	År	
Upprustning av garage	2017-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	City Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och inga avgiftshöjningar är i sikte, men kan inte helt uteslutas.

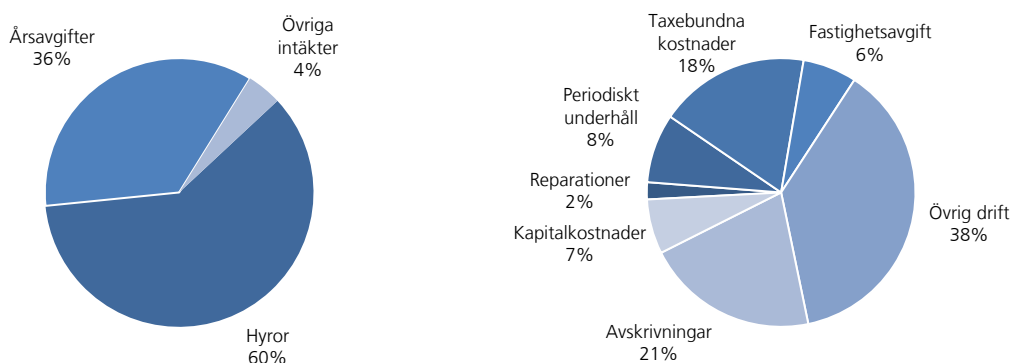
Dolda tillgångar finns i form av två hyreslägenheter samt möjlighet att iordningställa 4-5 garageplatser, vilket kan bidra med intäkter till föreningen. Vinden är inte exploaterad.

Föreningens avtal gällande tomträtt går ut 2023-08-30. Då får föreningen ett nytt avtal som sträcker sig 10 år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 778 349	5 333 781
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 228 334	2 146 111
Finansiella intäkter	1 131	474
Minskning kortfristiga fordringar	0	89 358
Ökning av kortfristiga skulder	179 010	101 385
	2 408 475	2 337 328
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 743 501	1 731 241
Finansiella kostnader	157 574	182 163
Ökning av kortfristiga fordringar	306 855	0
Minskning av långfristiga skulder	1 552 017	1 979 356
	3 759 947	3 892 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 426 877	3 778 349
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 351 472	-1 555 432

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ingått avtal med restaurang Godot om hyresreduktion för Q2 2020 om 50% inom ramen för statligt stöd. Föreningen har stått för 25% och staten för 25%.

Tätning av glasvalv i garage är färdigställt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	599	591	584
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 539	2 532	2 430	2 447
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 538	9 651	11 071	11 157
Elkostnad/m ² totalyta	18	23	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	155	178	181	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	28	32	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	96	98	87
Soliditet (%)	67	65	62	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-173	-268	-533	-6 526
Nettoomsättning (tkr)	2 131	2 146	1 982	2 081

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 517 m² bostäder och 387 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 446 128	0	0	27 446 128
Upplåtelseavgifter	14 467 378	0	0	14 467 378
Fond för yttre underhåll	398 150	203 400	-101 654	296 404
S:a bundet eget kapital	42 311 656	203 400	-101 654	42 209 910
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 783 985	-203 400	-166 750	-15 413 835
Årets resultat	-173 195	-173 195	268 404	-268 404
S:a ansamlad förlust	-15 957 179	-376 595	101 654	-15 682 239
S:a eget kapital	26 354 477	-173 195	0	26 527 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-173 195
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 580 584
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 400
summa balanserat resultat	-15 957 179

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

199 609
-15 757 570

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 131 072	2 146 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 262	0
Summa rörelseintäkter		2 228 334	2 146 111
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 522 770	-1 564 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 731	-166 402
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 585	-501 585
Summa rörelsekostnader		-2 245 086	-2 232 826
RÖRELSERESULTAT		-16 752	-86 715
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 131	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 574	-182 163
Summa finansiella poster		-156 443	-181 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-173 195	-268 404
ÅRETS RESULTAT		-173 195	-268 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	36 485 987	36 987 572
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 485 987	36 987 572
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 485 987	36 987 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		267 053	26 333
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 590 106	3 880 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 836	72 152
Summa kortfristiga fordringar		2 933 995	3 978 612
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 933 995	3 978 612
SUMMA TILLGÅNGAR		39 419 982	40 966 184

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 913 506	41 913 506
Fond för yttre underhåll	Not 12	398 150	296 404
Summa bundet eget kapital		42 311 656	42 209 910
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 783 985	-15 413 835
Årets resultat		-173 195	-268 404
Summa fritt eget kapital		-15 957 179	-15 682 239
SUMMA EGET KAPITAL		26 354 477	26 527 672
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 901 504	13 384 165
Summa långfristiga skulder		11 901 504	13 384 165
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	69 356
Leverantörsskulder		134 986	296 434
Skatteskulder		310 210	293 470
Övriga skulder		166 174	88 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	552 632	306 725
Summa kortfristiga skulder		1 164 002	1 054 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 419 982	40 966 184

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100år	100år
Fastighetsförbättringar	10-100år	10-100år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	834 744	834 744
Hyror bostäder	103 313	103 313
Hyror lokaler momspliktiga	1 191 327	1 188 244
Bredbandsintäkter	19 800	19 800
Hyresrabatt	-18 127	0
Öresutjämning	15	10
	2 131 072	2 146 111

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	96 409	0
Övriga intäkter	853	0
	97 262	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	37 007	37 887
	Fastighetskötsel beställning	1 213	3 141
	Snöröjning/sandning	35 034	0
	Städning entreprenad	39 199	40 386
	Städning enligt beställning	0	5 982
	Hissbesiktning	1 356	1 319
	Bevakning	0	3 339
	Gemensamma utrymmen	5 625	0
	Gård	1 287	750
	Serviceavtal	12 778	6 599
	Förbrukningsmateriel	6 844	244
		140 342	99 648
	Reparationer		
	Lokaler	2 472	5 147
	Tvättstuga	3 141	14 002
	Entré/trapphus	1 973	0
	Lås	1 229	22 870
	VVS	2 783	87 274
	Elinstallationer	6 642	28 809
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 229	11 277
	Hiss	29 749	2 716
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 110
		49 219	185 205
	Periodiskt underhåll		
	Vind	0	99 255
	VVS	0	2 398
	Ventilation	92 097	0
	Elinstallationer	107 512	0
		199 609	101 654
	Taxebundna kostnader		
	El	33 743	43 525
	Värme	295 653	339 836
	Vatten	65 741	52 546
	Sophämtning/renhållning	41 220	28 460
		436 358	464 367
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 152	67 753
	Självrisk	0	23 200
	Tomträttsavgäld	395 700	395 700
	Kabel-TV	9 576	9 457
	Bredband	63 800	63 661
		541 228	559 771
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	156 015	154 195
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 522 770	1 564 839

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	696
	Tele- och datakommunikation	5 619	5 136
	Juridiska åtgärder	66 917	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 780	27 581
	Föreningskostnader	17 345	389
	Styrelseomkostnader	4 840	13 191
	Förvaltningsarvode	84 564	83 263
	Administration	8 495	10 082
	Konsultarvode	1 920	26 063
		220 731	166 402
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	382 503	382 503
	Förbättringar	119 082	119 082
		501 585	501 585
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 287 024	46 287 024
	Utgående anskaffningsvärde	46 287 024	46 287 024
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 299 452	-8 797 866
	Årets avskrivningar enligt plan	-501 585	-501 585
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 801 037	-9 299 452
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 485 987	36 987 572
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark	44 600 000	44 600 000
		67 800 000	67 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 200 000	57 200 000
	Lokaler	10 600 000	10 600 000
		67 800 000	67 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 667	112 667
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	112 667	112 667
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-112 667	-112 667
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-112 667	-112 667
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	163 229	101 778
	Klientmedel hos SBC	2 426 877	3 778 349
		2 590 106	3 880 127
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	76 836	72 152
	Tomträtt	0	0
	Bredband	0	0
	Serviceavtal hiss	0	0
	Störningsjour/larm	0	0
		76 836	72 152
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	296 404	162 744
	Reservering enligt stadgar	203 400	203 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-101 654	-69 740
	Vid årets slut	398 150	296 404

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	2 500 000	2 500 000	2021-06-30
Handelsbanken	1,100 %	4 410 000	4 410 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,000 %	1 342 698	1 353 525	2021-09-01
Handelsbanken	1,000 %	3 648 806	5 189 996	2021-03-04
Summa skulder till kreditinstitut		11 901 504	13 453 521	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-69 356	
		11 901 504	13 384 165	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 901 504 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 500 000	18 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	12 177	15 797
Avgifter och hyror	467 117	290 928
Hyresrabatt	126 743	
	552 632	306 725

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Christopher Taimaz Leon Bradson
Ordförande

Jacob Albert Olivier Enwall
Ledamot

Robert John Einar Fredriksson
Ledamot

Nils Håkan Marcus Hågemo
Ledamot

Göran Leo Jos Olsson
Ledamot

Lars Torbjörn Ågestam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARCUS HÅGEMO

Styrelseledamot

Serienummer: 19890413xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2021-06-03 09:17:31Z



JACOB ENWALL

Styrelseledamot

Serienummer: 19901205xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2021-06-03 09:55:18Z



Robert Fredriksson

Styrelseledamot

Serienummer: 19850517xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2021-06-03 21:25:16Z



GÖRAN OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19720401xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-06-05 10:28:52Z



CHRISTOPHER TAIMAZ LEON BRADSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19930807xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2021-06-07 07:07:44Z



Lars Torbjörn Ågestam

Styrelseledamot

Serienummer: 19610503xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2021-06-07 08:19:12Z



Maria Eva Bengtsson

Revisor

Serienummer: 19800223xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-06-07 08:50:53Z



Penneo dokumentnyckel: DH80E-Y5Z56-GPH71-JVU00-CU5M1-2NWA5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Linnégatan 16**

Org.nr. 769604-6205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 16 för år 2020-01-01—2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 16 för år 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby Datum enligt digital signering

Maria Bengtsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Maria Eva Bengtsson

Revisor

Serienummer: 19800223xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-06-07 08:50:53Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se