



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Linnégården 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Linnégården 1 med säte i LUND org.nr. 745000-1495 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen Linnégården 1 registrerades den 15 juli 1944, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 15 november 1945 och nuvarande stadgar registrerades den 6e april 2020. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1946 på fastigheten Sankt Jörgen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen består av 22 radhuslägenheter fördelade på sex huskroppar. Lägenheterna varierar i storlek mellan 92 kvm och 194 kvm. Husen ingår i den s.k. Linnéstaden och ritades av den berömda arkitekten Hans Westman. Husen omfattas av Lunds kommuns bevaringsprogram och är kategoriserade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Fastighetens adress är Linnégatan 4-14, 224 60 Lund.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Jörgen 1	1945-11-15	1946

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 405
<b>Totalt 22 objekt</b>		<b>2 405</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Angelika L Skarin	Ordförande
Tony Göransson	Ledamot
Kristina Ingvar	Ledamot
Ingrid Sidenvall Jegou	Ledamot
Andreas Hansen	Ledamot
Jonatan Forkman	Ledamot
Per Nordström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Angelika L Skarin, Ingrid Maria Jegou, Tony Göransson och Per Nordström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, två i förening av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Torbjörn Forslid (ordinarie) och Johan Alling (suppleant), valda av föreningen.

Valberning består av Magnus Pettersson Roos och Monica Sjödin Olofsson, valda av föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

### Leverantörer

- Handelsbanken - Fastighetslån och finansiella tjänster
- HSB Skåne - Administrativ förvaltning
- Kraftringen - Elavtal (elkraft, elnät och fjärrvärme)
- Lunds Renhållningsverk - Avfallshantering
- Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkring (fullvärde) och bostadsrättstillägg
- VA SYD - Vatten och avlopp
- Veterankaft - Trädgårdsskötsel

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har under året utfört mindre renoveringsarbeten, beskärt träd, inhandlat trädgårdsmaskiner samt inventerat och upprättat handlingsplan gällande föreningens fönster. Tre lån har omförhandlats varav två bundits mot STIBOR under ett år med kvartalsvis justering samt att ett lån bundits med fast ränta på ett år. Inför 2023 valde styrelsen att byta trädgårdfirma vilket resulterade i en kostnadsbesparing om 80.000 SEK jämfört 2022.

### Avgifter

Styrelsen arbetar aktivt med effektiviseringar och kostnadsreducerande åtgärder, vilka har möjliggjort sänkta årsavgifter för 2021 med 3% samt 2% under 2022. Styrelsen har som mål att årligen uppvisa ett positivt ekonomiskt resultat utan att tumma på kontinuerligt underhåll och investeringar.

Inför 2023 och 2024 ökade styrelsen på grund av rådande inflation och stigande räntor avgiften med 3% respektive 2%. För 2024 har styrelsen tillfälligt beslutat att frångå målet om att uppvisa ett positivt ekonomiskt resultat för att i stället uppvisa ett positivt kassaflöde. Från 2025 bedöms inflation och räntor åter ha normaliserats varav en återgång till att uppvisa ett positivt ekonomiskt resultat förväntas.

Styrelsen utförde under 2022 och 2023 extra amorteringar om 500.000 SEK respektive 200.000 SEK utöver den årliga amorteringen om 240.000 SEK.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2023 – Inventering av fönster
- 2023 – Inköp av trädgårdsmaskiner
- 2022 – Byte av dagvattenbrunn samt tätning av källarkulvert mellan länga 6 och 8
- 2022 – Renovering av fönster i lägenhet 4B och 6C
- 2022 – Sammankoppling och uppgradering av östra gårdens gemensamma elsystem
- 2022 – Ytbehandling av lägenhetsytterdörrar
- 2021 – Uppfräschning av östra gårdens trädgård, beskärning av träd och renovering av spalje
- 2021 – Slipning och ytbehandling av lägenhetsytterdörrar
- 2021 – Inköp av ny torktumlare och tvättmaskin till föreningens gemensamma tvättstuga
- 2021 – Målning av fönster, dörrar etc
- 2020 – Relining av föreningens alla avloppsstammar
- 2020 – Renovering av sandlåda östra gården
- 2020 – Målning av källardörrar och räcken
- 2020 – Byte av skadade dagvattenbrunnar
- 2020 – Inköp av en ny tvättmaskin till föreningens gemensamma tvättstuga
- 2019 – Dränering av delar av föreningens källare
- 2019 – Uppfräschning av västra gårdens trädgård
- 2019 – Uppfräschning av trädgård längs Linnégatan
- 2019 – Målning av fönster, dörrar etc
- 2018 – Målning av fönster, dörrar etc
- 2018 – Förbättring grusgångar
- 2017 – Installation av fiber
- 2017 – Radonmätning med godkänt resultat (utan anmärkning)
- 2017 – Målning av föreningens soprumsdörrar
- 2016 – Byte av el i tvättstuga
- 2014 – Byggnation av två miljöstationer
- 2011 – Omläggning av tak inklusive plåtarbete för föreningens alla sex fastighetskroppar
- 2010 – Installation av ny fjärrvärmeanläggning

2005 – Friköp av tomt från Lunds kommun

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under en treårsperiod bedömer styrelsen att följande kommer att genomföras:  
Styrelsen kommer under kommande år fokusera underhållsbudgeten på föreningens fönster. Inventering och besiktning är planerad till våren och eventuella renoveringsinsatser förväntas ske etappvis under ett till tre år beroende på omfattning. Besiktning och eventuell renovering av murbruk vid taknock samt skorstenar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	153	246	153	197	90
Skuldsättning, kr/kvm	5 143	5 317	5 625	5 724	5 839
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 143	5 317	5 625	5 724	5 839
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	228	221	213	189	223
Årsavgifter, kr/kvm	714	696	715	729	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	717	697	718	735	730
Nettoomsättning, tkr	1 719	1 677	1 726	1 757	1 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	16	22	89	-21
Soliditet, %	-6	-5	-5	-5	-5

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett



indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	170 000	0	0	170 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 999 600	0	0	1 999 600
Upplåtelseavgifter, kr	373 000	0	0	373 000
Reservfond, kr	47 000	0	0	47 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 589 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 589 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 288 060	15 786	0	-3 272 274
Årets resultat, kr	15 786	-15 786	12 977	12 977
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 272 274</b>	<b>0</b>	<b>12 977</b>	<b>-3 259 297</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-682 674</b>	<b>0</b>	<b>12 977</b>	<b>-669 697</b>

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 272 274
Årets resultat, kr	12 977
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 259 297</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 259 297</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 719 275	1 676 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 214	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 723 489</b>	<b>1 676 599</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-979 409	-943 416
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-222 256
Övriga externa kostnader	Not 6	-32 085	-17 191
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-353 926	-353 926
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 365 421</b>	<b>-1 536 789</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>358 069</b>	<b>139 810</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 093	-124 024
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-345 093</b>	<b>-124 024</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>12 976</b>	<b>15 786</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>12 976</b>	<b>15 786</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 484 260	11 838 186
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 484 260</u>	<u>11 838 186</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>11 484 260</u></b>	<b><u>11 838 186</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	69	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	5 816	5 289
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 198</u>	<u>5 406</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	629 484	700 895
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>629 484</u>	<u>700 895</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>636 682</u></b>	<b><u>706 301</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>12 120 942</u></b>	<b><u>12 544 487</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	170 000	170 000	
Upplåtelseavgifter	373 000	373 000	
Kapitaltillskott	1 999 600	1 999 600	
Reservfond	47 000	47 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 589 600</b>	<b>2 589 600</b>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-3 272 274	-3 288 060	
Årets resultat	12 977	15 786	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 259 297</b>	<b>-3 272 274</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-669 697</b>	<b>-682 674</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	3 420 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 420 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 369 658	9 367 158
Leverantörsskulder		59 258	54 620
Aktuell skatteskuld	Not 13	25 007	17 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	336 718	367 781
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 790 640</b>	<b>9 807 161</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 790 640</b>	<b>13 227 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 120 943</b>	<b>12 544 487</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	358 069	139 810
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	353 926	353 926
	<u>711 995</u>	<u>493 736</u>
Erlagd ränta	-276 960	-131 066
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>435 035</u>	<u>362 670</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 792	863
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-87 154	39 311
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>346 089</b></u>	<u><b>402 844</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-171 250
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-171 250</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-417 500	-740 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-417 500</b></u>	<u><b>-740 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-71 411</b>	<b>-508 406</b>
Likvida medel vid årets början	700 895	1 209 301
Likvida medel vid årets slut	629 484	700 894
	<u><b>-71 411</b></u>	<u><b>-508 406</b></u>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	1 715 988	1 674 432
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 287	2 167
	<u>1 719 275</u>	<u>1 676 599</u>
<i>* I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.</i>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	4 214	0
	<u>4 214</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-58 204	26 441
El	-24 203	-31 587
Uppvärmning	-459 538	-441 179
Vatten	-65 697	-57 843
Renhållning	-61 628	-59 975
Förvaltningskostnader	-93 125	-171 601
Försäkringar	-19 731	-20 833
Fastighetsskatt	-195 027	-186 354
Övriga driftskostnader	-2 256	-485
	<u>-979 409</u>	<u>-943 416</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	0	-222 256
	<u>0</u>	<u>-222 256</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Övriga förvaltningskostnader	-3 107	-6 937
Kostnader överlåtelse och panter	-6 666	-8 504
Föreningsverksamhet	0	-1 750
Konsulter	-22 313	0
	<u>-32 085</u>	<u>-17 191</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-233 095	-233 095
Markanläggningar	-120 831	-120 831
	<u>-353 926</u>	<u>-353 926</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 088 892	10 917 642
Årets investering byggnader	0	171 250
Ingående anskaffningsvärde mark	3 070 000	3 070 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 650 110	3 650 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 809 002</b>	<b>17 809 002</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 583 153	-5 350 058
Årets avskrivningar byggnader	-233 095	-233 095
Ingående avskrivningar markanläggningar	-387 663	-266 831
Årets avskrivningar markanläggningar	-120 831	-120 831
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 324 742</b>	<b>-5 970 816</b>

**Utgående redovisat värde**

11 484 260 11 838 186

Redovisade värden byggnader	5 272 644	5 505 739
Redovisade värden mark	3 070 000	3 070 000
Redovisade värden markanläggningar	3 141 616	3 262 447

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1946	36 283 000	41 769 000	78 052 000	78 052 000
		<b>36 283 000</b>	<b>41 769 000</b>	<b>78 052 000</b>	<b>78 052 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	14 155 000	14 155 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 155 000</b>	<b>14 155 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	69	117
	<b>69</b>	<b>117</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	5 816	5 289
	<b>5 816</b>	<b>5 289</b>

**Not 11 BANK**

Handelsbanken	629 484	700 895
	<b>629 484</b>	<b>700 895</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,18%	2024-10-30	3 420 000	20 000
Stadshypotek AB	4,70%	2024-02-01	3 939 528	90 000
Stadshypotek AB	4,45%	2024-04-30	2 710 750	40 000
Stadshypotek AB	4,85%	2024-01-02	2 299 380	90 000
			<b>12 369 658</b>	<b>240 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				12 369 658
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>12 369 658</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,70%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				960 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 169 658
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 13 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	25 007	17 603
	<b>25 007</b>	<b>17 603</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	80 808	76 426
Upplupna räntekostnader	80 058	11 925
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 852	143 965
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	135 465
	<b>306 718</b>	<b>367 781</b>

.....  
Andreas Hansen.....  
Angelika L Skarin.....  
Ingrid Maria Jegou.....  
Jonatan Forkman.....  
Kristina Ingvar.....  
Tony Göransson

Vår revisionsberättelse har avgivits

.....  
Torbjörn Forslid

Revisor vald av föreningsstämman



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 – BRF LINNÉGÅRDEN 1

Vi har i egenskap av vald revisor och revisorssuppleant i Bostadsrättsföreningen Linnégården 1 (org. nr 745000-1495) granskat styrelsens räkenskaper och årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Vi har vid granskningen funnit att räkenskaperna är i god ordning och att inkomster och utgifter är styrkta med nödvändiga verifikationer. Vi har inte funnit anledning till anmärkning mot styrelsens förvaltning eller räkenskaper.

Vår bedömning är att årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse med tillämplig lag om årsredovisning, att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker:

- att balansräkningen och resultaträkningen fastställs;
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen; samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Lund den

---

Torbjörn Forslid  
Revisor

---

Johan Alling  
Revisorssuppleant

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.