

Brf Linaberg 21
769612-7948

Styrelsen för Brf Linaberg 21

Org.nr: 769612-7948

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Brf Linaberg 21
769612-7948

Förvaltningsberättelse för Brf Linaberg 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaden Linaberg 21 i Stockholms kommun.
Styrelsen har sitt säte i Bromma.

I föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	10	659

Föreningens fastighet är uppförd 1986 med värdeår 2005.
Bostadsrättföreningen bildades 2005, och då registrerades även stadgar och ekonomisk plan.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna (Söderberg & Partners). I försäkringen ingår ansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2025	Hiss	Renovering av föreningens hiss
2021	Fasad	Underhåll av fastighetens fasad

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Inre miljö	Radonmätning genomfördes
2017	Inre miljö	OVK-besiktning genomfördes
2017	Fönster	Fönsterkarmarna har målats om
2017	Inre miljö	Fiber installerat
2005	Byggnad	Fastigheten byggdes om från kontorsfastighet till lägenheter, då skedde även byte av fastighetens elledningar och installation av fjärrvärmecentral

Övriga väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har en extraamortering gjorts på ett av föreningens banklån på 300 000 kr.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-19. Vid stämman deltog 6 medlemmar varav 6 var röstberättigade.
En extrastämma hölls 2019-03-11. Vid extrastämman deltog 4 medlemmar varav 4 var röstberättigade.

Förvaltningsberättelse för Brf Linaberg 21

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till extrastämman 2019-03-11 följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Thomas Hedström Werý	Ordförande
Tobias Hiiri	Kassör
Kerstin Wulff	Ledamot
Pierre Borgh	Ledamot
Linda Belka	Ledamot
Johan Bertilsson	Ledamot
Robin Eggen	Ledamot
Christina Wenström	Ledamot

Under perioden från extrastämman 2019-03-11 fram till och med ordinarie stämman 2019-06-19 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Robin Eggen	Ordförande
Kerstin Wulff	Ledamot
Tobias Hiiri	Kassör
Christina Wenström	Sekreterare
Thomas Hedström Werý	Ledamot

Under perioden från stämman 2019-06-19 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sandra Bystrom	Ordförande
Kerstin Wulff	Ledamot
Christina Wenström	Kassör
Freddy Gonzalez	Sekreterare

Under extra stämman 2020-02-17 efter räkenskapsåret 2020-02-17 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sandra Ivarsson	Ordförande
Kerstin Wulff	Ledamot
Freddy Gonzalez	Kassör
Catarina Sjömark	Sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sandra Ivarsson, Kerstin Wulff, Freddy Gonzalez och Catarina Sjömark.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare är samtliga medlemmar i styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Mikael Nilsson Föreningsvald ordinarie, revisionsbyrå BakerTilly

Förvaltningsberättelse för Brf Linaberg 21

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har fastighetsbranschen tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	1 005	1 007	983	960	961
Belåning, kr/kvm	12 898	13 445	13 490	13 536	13 581
Räntekänslighet	8%	7%	7%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	523	486	630	877	431
Energikostnader kr/kvm	210	207	196	199	187

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på fastighetsytan och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

Brf Linaberg 21
769612-7948

Förvaltningsberättelse för Brf Linaberg 21

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	662 460	663 360	648 000	632 820	633 009
Resultat efter finansiella poster	28 445	53 412	-56 000	-252 508	65 042
Soliditet	59%	58%	57%	57%	58%

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 815 000	0	136 842	-1 745 936	53 412
Reservering till fond 2019			16 000	-16 000	
Balanserad i ny räkning				53 412	-53 412
Årets resultat					28 445
Belopp vid årets slut	13 815 000	0	152 842	-1 708 524	28 445

Disposition av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 708 524
Årets resultat	28 445
Summa	<u>-1 680 079</u>

Stämman har att ta ställning till:

Avsättning till yttre fond	18 000
Balanseras i ny räkning	-1 698 079
Summa	<u>-1 680 079</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Linaberg 21
769612-7948

RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	662 460	663 360
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	662 460	663 360
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-344 529	-320 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-150 026	-150 026
Summa rörelsekostnader	-494 555	-470 588
Rörelseresultat	167 905	192 772
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-139 460	-139 360
Summa finansiella poster	-139 460	-139 360
Resultat efter finansiella poster	28 445	53 412
Resultat före skatt	28 445	53 412
Årets resultat	28 445	53 412

Brf Linaberg 21
769612-7948

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	20 540 288	20 690 314
Summa materiella anläggningstillgångar		20 540 288	20 690 314
Summa anläggningstillgångar		20 540 288	20 690 314
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 212	–
Summa kortfristiga fordringar		4 212	–
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		401 643	599 593
Summa kassa och bank		401 643	599 593
Summa omsättningstillgångar		405 855	599 593
SUMMA TILLGÅNGAR		20 946 143	21 289 907

Brf Linaberg 21
769612-7948

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 815 000	13 815 000
Fond yttre underhåll	5	152 842	136 842
Summa bundet eget kapital		13 967 842	13 951 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 708 524	-1 745 936
Årets resultat		28 445	53 412
Summa fritt eget kapital		-1 680 079	-1 692 524
Summa eget kapital		12 287 763	12 259 318
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	8 500 000	8 860 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	8 860 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37 223	46 317
Skatteskulder		13 770	13 370
Skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 387	80 902
Summa kortfristiga skulder		158 380	170 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 946 143	21 289 907

pw

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper**Enligt BFNAR 2016:10**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Byggnad 1 %.

Markanläggning 5 %.

Not 2 Driftskostnader	2019	2018
Elektricitet	12 922	13 436
Fjärrvärme	106 552	104 389
Vatten	18 878	18 552
Sophämtning	1 089	10 107
Städning	0	2 212
Snöröjning	29 346	43 280
Reparationer och underhåll	96 094	52 536
Fastighetsskatt	13 770	13 370
Fastighetsförsäkring	15 809	14 243
Förbrukningsmaterial	6 424	758
Ekonomisk förvaltning	22 500	22 500
Revision	14 875	15 136
Bankkostnader	1 480	5 383
Föreningsavgifter	3 840	3 760
Övriga förvaltningskostnader	950	900
Summa	344 529	320 562

Not 3 Byggnader och mark	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	22 415 000	22 415 000
Utgående anskaffningsvärden	22 415 000	22 415 000
Ingående avskrivningar	-1 724 686	-1 574 660
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-150 026	-150 026
Utgående avskrivningar	-1 874 712	-1 724 686
Redovisat värde	20 540 288	20 690 314

Brf Linaberg 21
769612-7948

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2019 för föreningens fastighet Linaberg 21 är 18 000 000 kr, varav markvärdet är 7 400 000 kr och byggnadsvärdet är 10 600 000 kr.

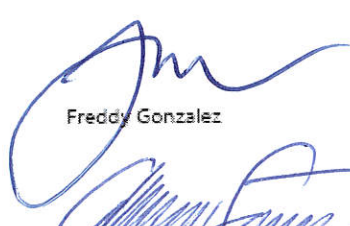
Not 5 Fond yttre underhåll	2019	2018
Ingående balans	136 842	120 842
Avsättning till fond yttre underhåll	16 000	16 000
Summa	152 842	136 842

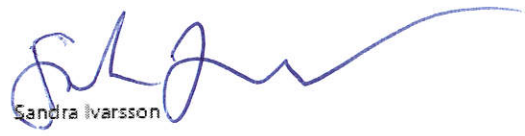
Not 6 Skulder kreditinsitut	2019	2018
Handelsbanken 212139	3 100 000	3 100 000
Handelsbanken 702042	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken 802868	2 430 000	2 760 000
Kortfristig del	-30 000	-30 000
Summa	8 500 000	8 830 000

Not 7 Ställda säkerheter	2019	2018
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	9 200 000	9 200 000
Summa ställda säkerheter	9 200 000	9 200 000

LUNDERSKRIFTER

Bromma 2020-05-13


Freddy Gonzalez


Sandra Ivarsson


Catharina Sjömark

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-08.


Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Linaberg 21

Org.nr 769612-7948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linaberg 21 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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. Risken 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 Brf Linaberg 21 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget 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 revisionssed 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 om ansvarsfrihet, 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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm 2020-06-08

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikael Nilsson".

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

