



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 bostadsrättsföreningen. 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 Linabergskajen

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 2013 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Linabergs Samfällighetsförening samt Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar samtliga gemensamma anläggningar inom kvarteret Linaberg.

Styrelsen

Erna Anette Helen Gustafsson	Ordförande	
Jacob Ahlner	Sekreterare	
Per-Åke Rickard Hållander	Kassör	
Per Joakim Svantesson	Ledamot	Flyttat hösten 2020
David Wiholm	Ledamot	

Isaac Giertta	Suppleant
Camilla Elisabeth Hållander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Joakim Svantesson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tobias Andersson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Linda Abrahamsson
Anders Danielsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Linaberg 23	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

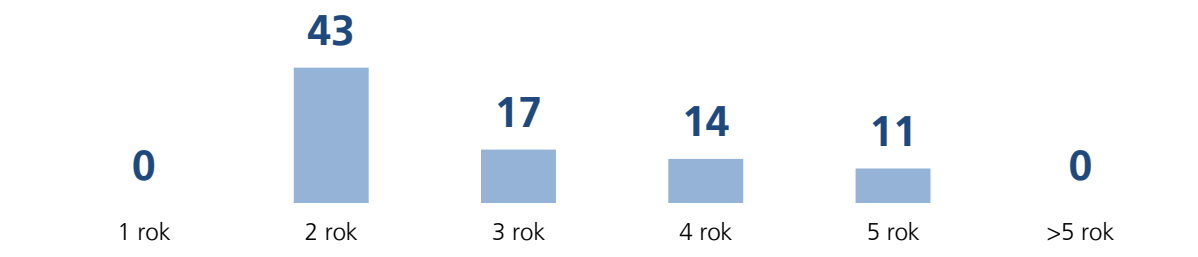
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 836 m², varav 6 187 m² utgör lägenhetsyta och 1 649 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	596 m ²	2022-06-30
Resturang	152 m ²	2023-09-15
Butik	81 m ²	2022-06-30
Kontor	81 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdateras löpande årligen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighet	NKG AB
Hissarna Serviceavtal Premium	KONE AB
Barmark och trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum
Trappstädning	Lerici AB
Förskolans kylanläggning	IHK Inomhusklimat AB/Bravida Sverige AB
Underhåll gemensamma anläggningar vinter, snö och sand	Samfälligheten Linaberg
Övervakningskameror i våra entréer samt miljörummet	Övervakningsbutiken On Net Gbg AB

Föreningens ekonomi

Linabergskajen följer budget väl för året och vi gör igen ett mycket bra resultat.

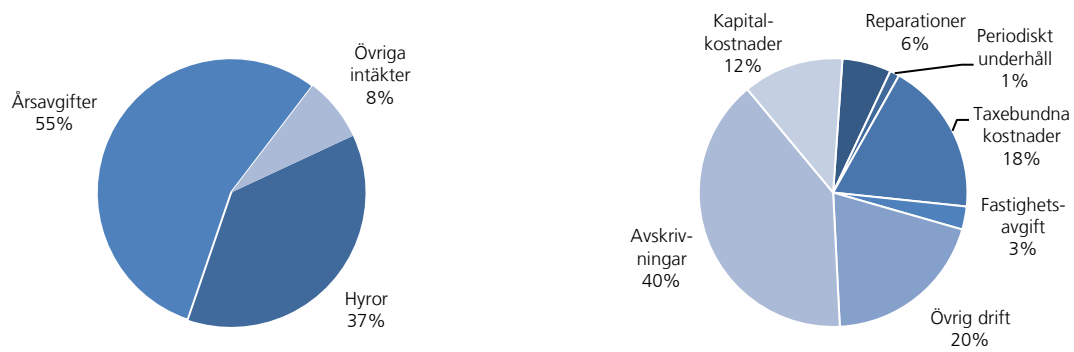
Kostnadskontroll, låga räntor högre amorteringstakt är del av grunden för vår goda ekonomi, tillsammans med föreningens underhållsplan och starka skötsamma hyresgäster och medlemmar. Det tillsammans gör att vi kan fortsätta att arbeta vidare enligt föreningens ekonomiska plan för framtiden. Skapa ett tryggt långsiktigt boende för våra medlemmar,

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 998 737	5 122 218
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 050 045	7 030 837
Finansiella intäkter	105	195
Minskning kortfristiga fordringar	9 781	47 463
Ökning av kortfristiga skulder	0	286 676
	7 059 931	7 365 171
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 258 388	3 214 118
Finansiella kostnader	820 276	1 054 535
Minskning av långfristiga skulder	720 000	6 220 000
Minskning av kortfristiga skulder	496 042	0
	5 294 705	10 488 652
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 763 963	1 998 737
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 765 226	-3 123 482

*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

- Installation av övervakningskameror i våra 4 st entréer samt i miljörummet.
- Covid-19 anpassad städdag med fokus på insamling av grovsopor.
- I maj hämtade företaget Easy ReCycling de 25-30 övergivna cyklar som vi rensade ut vid vår städdag i maj 2019. Av dessa cyklar var det endast max 3 st som inte gick att fixa till, övriga cyklar skulle få nytt liv och säljas vidare.
- Regelbundna kontaktmöten med föreningens hyresgäster.
- Ny belysning i källaren på Klas Klättermus Gata 3,5 och 7.
- Analys och offert insamling för projekt gällande solceller på föreningens alla höga tak.
- Förstärkt serviceavtal för förskolan.
- Radonmätning startad.
- Besiktning och kontroll föreningens hus genomförd av Stockholms stad.
- Regelbundet underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 142
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	628	628	628
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 185	1 166	1 131	1 141
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 718	9 834	10 840	10 956
Elkostnad/m ² totalyta	58	66	59	49
Värmekostnad/m ² totalyta	76	82	81	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	135	139	173
Soliditet (%)	79	79	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	274	-65	-786	138
Nettoomsättning (tkr)	7 033	7 028	6 969	6 999

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 187 m² bostäder och 1 649 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	230 750 000	0	0	230 750 000
Fond för yttre underhåll	508 349	185 610	-251 681	574 420
S:a bundet eget kapital	231 258 349	185 610	-251 681	231 324 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	355 085	-185 610	316 542	224 152
Årets resultat	273 969	273 969	-64 861	64 861
S:a fritt eget kapital	629 054	88 359	251 681	289 014
S:a eget kapital	231 887 403	273 969	0	231 613 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	273 969
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	540 695
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 610
summa balanserat resultat	629 054

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

79 673

708 726

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	7 032 787	7 028 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 258	2 524
Summa rörelseintäkter		7 050 045	7 030 837
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 901 125	-2 842 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 985	-254 046
Personalkostnader	Not 6	-118 278	-117 254
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 697 517	-2 697 517
Summa rörelsekostnader		-5 955 905	-5 911 635
RÖRELSERESULTAT		1 094 140	1 119 201
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-820 276	-1 054 535
Summa finansiella poster		-820 170	-1 054 340
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		273 969	64 861
ÅRETS RESULTAT		273 969	64 861

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	289 370 712	292 068 230
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		289 370 712	292 068 230
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 370 712	292 068 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		63	303
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 786 276	1 298 513
Summa kortfristiga fordringar		1 786 339	1 298 816
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 156 957	889 036
Summa kassa och bank		2 156 957	889 036
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 943 297	2 187 852
SUMMA TILLGÅNGAR		293 314 009	294 256 081

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 750 000	230 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	508 349	574 420
Summa bundet eget kapital		231 258 349	231 324 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		355 085	224 152
Årets resultat		273 969	64 861
Summa fritt eget kapital		629 054	289 014
SUMMA EGET KAPITAL		231 887 403	231 613 434
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 714 812	60 124 812
Summa långfristiga skulder		44 714 812	60 124 812
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 410 000	720 000
Leverantörsskulder		132 122	539 573
Skatteskulder		370 360	342 990
Övriga skulder		284 378	270 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	514 934	644 706
Summa kortfristiga skulder		16 711 794	2 517 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		293 314 009	294 256 081

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 886 735	3 886 735
Hyror lokaler momspliktiga	586 144	574 467
Hyror lokaler	1 368 661	1 348 876
Hyror garage moms	635 950	623 480
Hyror parkering	31 500	33 000
Kabel-TV intäkter	214 200	214 200
Hysesrabatt	-37 953	0
Elintäkter	347 597	347 597
Öresutjämning	-48	-43
	7 032 787	7 028 313

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	4 940	1 624
Extra statligt stöd	12 018	0
Övriga intäkter	300	900
	17 258	2 524

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 833	54 282
	Fastighetsskötsel beställning	14 117	26 687
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 830	49 067
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 079	17 630
	Snöröjning/sandning	9 260	20 281
	Städning entreprenad	85 018	84 875
	Mattvätt/Hyrmattor	27 202	4 863
	Sotning	1 299	4 098
	Hissbesiktning	11 288	10 958
	Myndighetstillsyn	25 160	0
	Bevakning	23 744	0
	Gemensamma utrymmen	5 080	0
	Sophantering	0	2 325
	Gård	2 403	7 785
	Serviceavtal	72 488	50 792
	Förbrukningsmateriel	4 561	600
	Teleport/hissanläggning	10 630	10 818
	Brandskydd	4 642	12 076
	Fordon	0	1 460
		424 632	358 595
	Reparationer		
	Lokaler	30 819	-9 642
	Förskola	14 047	13 746
	Gemensamma utrymmen	11 028	0
	Sophantering/återvinning	21 120	28 922
	Vind	7 836	0
	Entré/trapphus	37 460	25 616
	Lås	3 253	27 450
	VVS	105 273	8 293
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 155
	Ventilation	63 180	5 951
	Elinstallationer	33 069	35 430
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	28 489	0
	Hiss	12 499	5 252
	Fasad	20 906	5 907
	Garage/parkering	0	5 561
	Skador/klotter/skadegörelse	7 183	0
	Vattenskada	0	3 024
		396 162	157 665
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	195 613
	Ventilation	0	53 074
	Elinstallationer	79 673	0
	Garage/parkering	0	2 994
		79 673	251 681
	Taxebundna kostnader		
	El	451 390	520 438
	Värme	596 316	639 311
	Vatten	192 766	155 200
	Sophämtning/renhållning	13 373	30 722
		1 253 844	1 345 671
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 313	82 865
	Samfällighetsavgift	217 057	203 698
	Bredband	260 264	257 463
		561 634	544 026

Not 4	DRIFTSKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	185 180	185 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 901 125	2 842 818
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	232	40
	Tele- och datakommunikation	3 735	5 586
	Juridiska åtgärder	20 914	0
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	16 791	16 426
	Föreningskostnader	27 552	50 695
	Styrelseomkostnader	4 410	2 899
	Fritids- och trivselkostnader	1 374	1 789
	Studieverksamhet	1 156	0
	Förvaltningsarvode	136 408	128 445
	Förvaltningsarvoden övriga	8 068	12 291
	Administration	5 335	5 755
	Korttidsinventarier	4 195	0
	Konsultarvode	8 365	28 421
		238 985	254 046
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	90 000
	Sociala kostnader	28 278	27 254
		118 278	117 254
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 697 517	2 697 517
		2 697 517	2 697 517

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	308 650 000	308 650 000
	Utgående anskaffningsvärde	308 650 000	308 650 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 581 770	-13 884 253
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 697 517	-2 697 517
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 279 288	-16 581 770
	Planenligt restvärde vid årets slut	289 370 712	292 068 230
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 898 253	38 898 253
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	130 200 000	130 200 000
	Taxeringsvärde mark	74 318 000	74 318 000
		204 518 000	204 518 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	186 000 000	186 000 000
	Lokaler	18 518 000	18 518 000
		204 518 000	204 518 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 999	32 999
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 999	32 999
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 999	-32 999
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 999	-32 999
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	179 271	151 986
	Klientmedel hos SBC	1 607 005	1 113 034
	Fordringar	0	33 493
		1 786 276	1 298 513

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	574 420	1 200 709
	Reservering enligt stadgar	185 610	185 610
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-251 681	-811 899
	Vid årets slut	508 349	574 420

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,010 %	22 836 000	22 956 000	2024-11-28
	SEB	1,490 %	15 870 000	16 350 000	2022-05-28
	SEB	1,670 %	14 810 000	14 930 000	2021-05-28
	SEB	1,490 %	6 608 812	6 608 812	2022-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		60 124 812	60 844 812	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 410 000	-720 000	
			44 714 812	60 124 812	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 524 812 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	80 000	80 000
	Sociala avgifter	25 136	25 136
	Ränta	4 516	4 573
	Avgifter och hyror	405 282	534 997
		514 934	644 706

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Arbete med att rusta upp butikens lokaler påbörjat 25/1.
	Vi har avsatt medel för stamspolning enligt vår underhållsplan. Arbetet genomförs under våren 2021.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 15 / 3 2021



Erna Anette Helen Gustafsson
Ordförande



Jacob Ahlner
Sekreterare



Per-Åke Rickard Hällander
Kassör



Per Joakim Svantesson
Ledamot



David Wiholm
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2021
KPMG AB



Tobias Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Linabergskajen, org. nr 769622-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linabergskajen för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linabergskajen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 april 2021

KPMG AB



Tobias Andersson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 886 000	3 886 735	3 886 000
Hyror lokaler momspliktiga	575 000	586 144	567 000
Hyror lokaler	1 368 000	1 368 661	1 331 000
Hyror garage moms	635 000	635 950	623 000
Hyror parkering	30 000	31 500	33 000
Kabel-TV intäkter	214 000	214 200	214 000
Hysesrabatt	0	-37 953	0
Elintäkter	368 000	347 597	361 000
Öresutjämning	0	-48	0
Fakturerade kostnader moms	0	4 940	0
Extra statligt stöd	0	12 018	0
Övriga intäkter	0	300	0
	7 076 000	7 050 045	7 015 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-57 000	-57 833	-56 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-14 117	-12 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-52 000	-49 830	-51 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-21 000	-20 079	-18 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-9 260	-70 000
Städning entreprenad	-89 000	-85 018	-89 000
Städning enligt beställning	0	0	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-27 202	0
Sotning	-5 000	-1 299	-2 000
Hissbesiktning	-12 000	-11 288	-9 000
Myndighetstillsyn	0	-25 160	0
Bevakning	0	-23 744	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-5 080	-4 000
Garage/parkering	-5 000	0	-6 000
Sophantering	-1 000	0	0
Gård	-5 000	-2 403	-3 000
Serviceavtal	-53 000	-72 488	-37 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-4 561	-12 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	-10 630	-12 000
Brandskydd	-13 000	-4 642	0
	-432 000	-424 632	-387 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-256 000	0	-253 000
Lokaler	0	-30 819	0
Förskola	0	-14 047	0
Gemensamma utrymmen	0	-11 028	0
Sopphantering/återvinning	0	-21 120	0
Vind	0	-7 836	0
Entré/trapphus	0	-37 460	0
Lås	0	-3 253	0
VVS	0	-105 273	0
Ventilation	0	-63 180	0
Elinstallationer	0	-33 069	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-28 489	0
Hiss	0	-12 499	0
Fasad	0	-20 906	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 183	0
	-256 000	-396 162	-253 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	0
Elinstallationer	0	-79 673	0
	-200 000	-79 673	0
Taxebundna kostnader			
El	-542 000	-451 390	-483 000
Värme	-666 000	-596 316	-661 000
Vatten	-156 000	-192 766	-185 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-13 373	-63 000
	-1 396 000	-1 253 844	-1 392 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-87 000	-84 313	-82 000
Samfällighetsavgift	-212 000	-217 057	-91 000
Bredband	-268 000	-260 264	-270 000
	-567 000	-561 634	-443 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-186 000	-185 180	-185 180
	-186 000	-185 180	-185 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-232	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-3 735	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-20 914	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 791	-18 000
Föreningskostnader	-51 000	-27 552	-29 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-4 410	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 374	0
Studieverksamhet	0	-1 156	0
Förvaltningsarvode	-135 000	-136 408	-123 000
Förvaltningsarvodena övriga	-13 000	-8 068	-23 000
Administration	-7 000	-5 335	-7 000
Korttidsinventarier	0	-4 195	0
Konsultarvode	0	-8 365	0
	-236 000	-238 985	-209 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-90 000	-150 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-28 278	-45 000
	-195 000	-118 278	-195 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 698 000	-2 697 517	-2 698 000
	-2 698 000	-2 697 517	-2 698 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 166 000	-5 955 905	-5 762 180
RÖRELSERESULTAT	910 000	1 094 140	1 252 820
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	23	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	82	0
Låneräntor	-900 000	-819 330	-1 092 000
Räntekostnader skattekonto	0	-80	0
Övriga räntekostnader	0	-866	0
	-900 000	-820 170	-1 092 000
RESULTAT	10 000	273 969	160 820

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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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