

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Linnéa i Huskvarna
726000-2006

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linnéa i Huskvarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har drivits enligt gällande stadgar.

Fastigheten Jönköping Göta 4 i Huskvarna byggdes 1937 och omfattar ett trevånings bostadshus. Den innehåller 17 lägenheter och har adress Linnégatan 16 A-C, 561 32 Huskvarna.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. Föreningen har inga borgensåtaganden.

Samtliga lägenheter i fastigheten är upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna i föreningen.

Under året har vi sett över många av våra centrala avtal, bland annat internet och tv med ComHem. Vi har genomfört stora renoveringar som inneburit att vi bytt ut alla stamventiler och satt nya där det funnits behov. Installerat differenstryckregulatorer istället för stamventilerna. Vi har samtidigt bytt ut samtliga radiatorventiler och termostater på radiatorerna i alla lägenheter. Allt enligt underhållsplanen. Vi följer underhållsplanen och uppdaterar den årligen. Två gånger har vi städlat huset, en gång på våren och en gång på hösten med bra uppslutning från medlemmarna.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av styrelsen i Brf Linnéa.

Styrelse och sammanträde

Joel Sundström - Ordförande

Julia Jakobsson - Sekreterare

André Ishak - Kassör

Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden under verksamhetsåret samt ett årsmöte.

Joel Sundström - Vicevärd

Andreas Lidhed - Auktoriserad revisor, Lidhed Boström Redovisning & Revision AB.

Försäljningar

Två lägenheter har bytt ägare under året.

Lgh.10 såld av Jean Temelci, köpt av Atam Temelci

Lgh.18 såld av Lisa Candemyr, köpt av Clara Larsson

Föreningen har sitt säte i Huskvarna. *M*

JS JB Ai'

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 200	129 310	661 574	-66 261	762 823
Disposition av föregående års resultat:		10 600	-76 861	66 261	0
Årets resultat				-65 887	-65 887
Belopp vid årets utgång	38 200	139 910	584 713	-65 887	696 936

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	584 713
årets förlust	-65 887
	518 826

disponeras så att avsättes till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	11 000
	507 826
	518 826

Avsättning till yttre fond är föreslagen med 2 % av totala intäkter enligt stadgarna.
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med
noter.

JS JS Ai

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	1	560 074 560 074	556 852 556 852
Föreningens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-494 183	-536 924
Personalkostnader	3	-29 043	-16 230
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-71 278	-64 949
Övriga rörelsekostnader		-17 487	0
Rörelseresultat		-611 991 -51 917	-618 103 -61 251
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 970	-5 064
Resultat efter finansiella poster		-13 970 -65 887	-5 010 -66 261
Resultat före skatt		-65 887	-66 261
Årets resultat		-65 887	-66 261

17 28 A1[^]

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	1 341 482	1 013 474
Inventarier	6	80 670	81 536
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	62 500
		1 422 152	1 157 510
Summa anläggningstillgångar		1 422 152	1 157 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 891	37 538
Aktuella skattefordringar		4 608	5 288
Övriga fordringar		5 910	8 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 079	22 802
		99 488	73 891
<i>Kassa och bank</i>		371 609	154 538
Summa omsättningstillgångar		471 097	228 429
SUMMA TILLGÅNGAR		1 893 249	1 385 939

JJ SS AI

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 200	38 200
Fond för yttre underhåll		139 910	129 310
		178 110	167 510
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		584 713	661 574
Årets resultat		-65 887	-66 261
		518 826	595 313
Summa eget kapital		696 936	762 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 037 384	512 724
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 340	9 340
Leverantörsskulder		59 561	36 999
Övriga skulder		2 174	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 854	64 053
Summa kortfristiga skulder		158 929	110 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 893 249	1 385 939 //

JJ AS AI

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fastigheten är indelad i komponenter och avskrivning sker med redovisat värde /kvarvarande nyttjandeperiod.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker stadgeenligt genom avsättning av ett belopp motsvarande minst 2% av årets intäkter för avgifter.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningens fördelning		
Hysesintäkter	553 268	544 465
Överlåtelseavgifter och övriga intäkter	3 318	12 387
	556 586	556 852

JJ @ Ai'

Not 2 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	74 300	47 814
Uppvärmning	126 153	140 076
El	18 761	24 501
Vatten och Sophämtning	57 173	51 895
Fastighetsskatt	23 409	22 729
Förvaltningskostnader	3 958	2 894
Försäkringspremier	13 928	12 467
Reparation och underhåll lokaler	31 554	106 071
TV, telefon och bredband	69 732	50 093
Redovisningstjänster	33 076	24 400
Övriga kostnader	42 138	53 984
	494 182	536 924

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	22 100	12 350
Sociala kostnader	6 943	3 880
	29 043	16 230

Not 4 Byggnader och mark

Fastigheten Jönköping Göta 4

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 217 150	2 130 000
Inköp	400 907	87 150
Försäljningar/utrangeringar	-57 354	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 560 703	2 217 150
Ingående avskrivningar	-1 391 998	-1 354 687
Försäljningar/utrangeringar	39 867	0
Årets avskrivningar	-43 083	-37 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 395 214	-1 391 998
Utgående redovisat värde	1 165 489	825 152
Taxeringsvärden byggnader	8 000 000	5 600 000
Taxeringsvärden mark	4 656 000	2 473 000
	12 656 000	8 073 000

JJ AS Ai

Bokfört värde byggnader	947 289	606 952
Bokfört värde mark	218 200	218 200
Not 5 Fastighetsförbättringar	1 165 489	825 152
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 273	240 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 273	240 273
Ingående avskrivningar	-51 951	-39 622
Årets avskrivningar	-12 329	-12 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 280	-51 951
Utgående redovisat värde	175 993	188 322

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 725	181 725
Inköp	15 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 725	181 725
Ingående avskrivningar	-100 189	-84 880
Årets avskrivningar	-15 866	-15 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 055	-100 189
Utgående redovisat värde	80 670	81 536

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Pågående fönsterbyten.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,15	512 724	522 064
SEB	1,47	546 000	0
		1 058 724	522 064
Kortfristig del av långfristig skuld		21 340	9 340

15
AS A1°

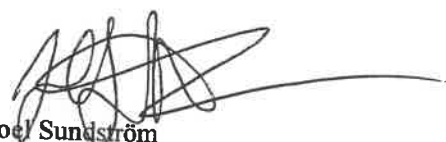
Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	85 360	37 360
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	952 024	475 364
	1 037 384	512 724
Kortfristiga skulder		
Förfaller inom ett år	21 340	9 340
	21 340	9 340

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	1 082 800	1 082 800
	1 082 800	1 082 800

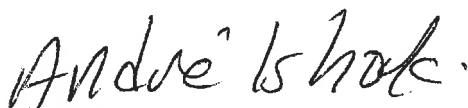
Huskvarna den 27 april 2020



Joel Sundström
Ordförande



Julia Jakobsson
Sekreterare




André Ishak
Kassör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2020

Lidhed Boström Redovisning & Revision AB



Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéa i Huskvarna
Org.nr 726000-2006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnéa i Huskvarna för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Linnéa i Huskvarna för räkenskapsåret 2019 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 ersättningsskyldighet 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 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 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. //

Jönköping den 27 april 2020

Lidhed Boström Redovisning & Revision AB



Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor