

# BRF LINABY

Org.nr. 769632-3372

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2019

---

Styrelsen för Brf Linaby får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 -- 2019-12-31.

*Innehåll*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
RESULTATRÄKNING	3
BALANSRÄKNING	4
NOTER	6
UNDERSKRIFTER	8

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen bildades 2016.

Föreningens säte är Stockholm.

**Flerårsjämförelse\***

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 343 663	1 371 793	445 089
Res. efter finansiella poster	-1 035 151	-800 339	45 851
Soliditet (%)	75,72	76,44	74,45

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

**Medlemsinformation**

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Patrik Christiansen

Piotr Fernandez

Johan Norrman

Styrelsen har under året avhållit 0 protokollförda möten.

Firman tecknas av styrelsen.

**Fastigheter och lägenhetsfördelning**

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Österåker Bolby 1:386 i Österåker kommun.

Fastigheten är bebyggd med 28 st radhuslägenheter. Samtliga lägenheter har en total bostadsyta på 2,380 kvm.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

**Teknisk förvaltning**

Teknisk förvaltning har utförts av medlemmarna och lokala entreprenörer.

**Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har för den ekonomiska förvaltningen anlitat Lean Accounting i Sverige AB.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Avsättning till yttre reparationsfond**

Avsättning till yttre reparationsfond ska ske årligen med belopp enligt stadgarna, 30kr/kvm.

**Medlemsinformation**

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång 18st medlemmar. 7st lägenheter ägs av ett bolag i avsikt att sälja lägenheterna vidare till nya medlemmar under 2020.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 000 000	0	0	0	-754 488
Reservering 2018	0	0	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			74 100		-74 100
Årets förlust					-1 199 143
Belopp vid årets utgång	72 000 000	0	74 100	0	-2 027 731

**Resultatdisposition****Förslag till behandling av föreningens förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-828 588
årets förlust	-1 199 143
	<u>-2 027 731</u>
Styrelsen föreslår att	
till avsättning till yttre reparationsfond	71 400
i ny räkning överföres	<u>-2 099 131</u>
	<u>-2 027 731</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**BRF LINABY**

769632-3372

**RESULTATRÄKNING**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 343 663	1 371 793
Övriga rörelseintäkter	0	287 500
	<u>1 343 663</u>	<u>1 659 293</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftskostnader	-358 513	-85 366
Övriga externa kostnader	-107 241	-78 116
Personalkostnader	-30 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 197 714	-1 197 714
	<u>-1 693 468</u>	<u>-1 361 196</u>
<b>Rörelseresultat</b>	-349 805	298 097
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	-40 800	-69 398
Räntekostnader	-644 546	-1 029 038
	<u>-685 346</u>	<u>-1 098 436</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-1 035 151	-800 339
<b>Resultat före skatt</b>	-1 035 151	-800 339
Skatt på årets resultat	-163 992	0
<b>Årets resultat</b>	<u>-1 199 143</u>	<u>-800 339</u>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	91 706 146	92 903 860
		<u>91 706 146</u>	<u>92 903 860</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		0	50 000
		<u>0</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		91 706 146	92 953 860
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		393 402	103 974
Övriga fordringar		70 086	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 708	81 245
		<u>546 196</u>	<u>185 219</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		246 226	58 182
		<u>246 226</u>	<u>58 182</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		792 422	243 401
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 498 568</b>	<b>93 197 261</b>

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	72 000 000	72 000 000
Fond för yttre underhåll	74 100	0
	<u>72 074 100</u>	<u>72 000 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-828 588	45 851
Årets resultat	-1 199 143	-800 339
	<u>-2 027 731</u>	<u>-754 488</u>
<b>Summa eget kapital</b>	70 046 369	71 245 512
<b>Långfristiga skulder</b> 3		
Skulder till kreditinstitut	11 049 649	11 214 844
Övriga skulder	10 618 713	10 618 713
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>21 668 362</u>	<u>21 833 557</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	351 216	107 973
Leverantörsskulder	87 146	10 219
Aktuell skatteskuld	255 992	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 483	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>783 837</u>	<u>118 192</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>92 498 568</b>	<b>93 197 261</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Grund och stomme	100
Fönster fasad	50
Ventilation	50
Tak	40
El	40
Värme (bergvärme)	25

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.



**BRF LINABY**

769632-3372

**NOTER****UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	94 500 812	94 500 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 500 812	94 500 812
Ingående avskrivningar	-1 596 952	-399 238
Årets avskrivningar	-1 197 714	-1 197 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 794 666	-1 596 952
Utgående redovisat värde	91 706 146	92 903 860
Redovisat värde byggnader	84 524 146	85 721 860
Redovisat värde mark	7 182 000	7 182 000
	91 706 146	92 903 860

<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>	<b>Redovisat</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>andel %</b>	<b>värde</b>
Alfredsro Bo AB		100	0
556812-0926	Stockholm	100,00%	50 000

<b>Not 3 Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Amortering inom 1 år	165 195	0
Amortering inom 2 till 5 år	660 780	660 780
Amortering efter 5 år	20 842 386	21 172 777
	21 668 361	21 833 557

**Not 4 Definition av nyckeltal**

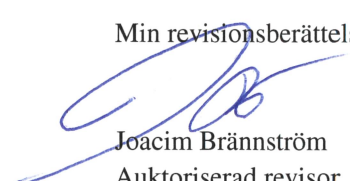
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2020-03-30

  
Patrik Christiansen  
Piotr Fernandez  
Johan Norrman

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2020

  
Joacim Brännström  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linaby  
Org.nr. 769632-3372

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linaby för år 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 31 december 2019 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.

### 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 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 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

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

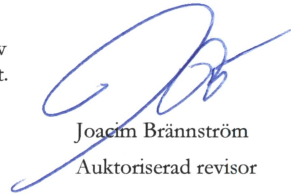
förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linaby för år 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.

Örebro den 30 mars 2020



Joacim Brännström  
Auktoriserad revisor

### 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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