

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINNÉAN I JÄRVASTADEN

ORG NR 769621-3938

ÅR 2022

STYRELSEN FÅR HÄRMED UPPRÄTTA ÅRSREDOVISNING FÖR
RÅKENSKAPSÅRET 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Sid

- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Noter	7-8
- Underskrifter	8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Den 2 oktober 2020 registrerades föreningens nuvarande stadgar hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Styrelsen har haft kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret avhållit sju protokollförda styrelsemöten. Antalet medlemmar per den 31 december 2022 var 165. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 29 juni 2022.

Bostadsrättsföreningen planeras att bli äkta vid färdigställandet.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter:

Göran Svanström, ordförande	2022-01-01 - 2022-12-31
Johan Alenius	2022-01-01 - 2022-12-31
Jan-Erik Fransson	2022-01-01 - 2022-12-31

Suppleanter:

Henrik Grönlund	2022-01-01 - 2022-12-31
-----------------	-------------------------

Revisorer har varit:

Ordinarie:
KPMG

Suppleant:
KPMG

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen.

Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden
769621-3938

Information om fastigheten

Den 6 november 2020 tecknades ett aktieöverlåtelseavtal med SMENHAB Förvaltning Svart AB avseende aktierna i Järvastaden Fastighet Linnean 1 AB. Den 24 november 2020 tecknades ett avtal om transportköp med Järvastaden Fastighet Linnean 1 AB avseende fastigheten Linnean 2 i Solna kommun. Föreningen är sedan den 3 december 2020 lagfaren ägare av fastigheten Linnean 2, Solna kommun. Föreningen har den 10 juni 2022 sålt samtliga aktier i Järvastaden Fastighet Linnean 1 AB.

Taxeringsvärde 2022

Taxeringsvärde mark	94 446 000 kronor	(83 879 000 kronor)
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000 kronor	(4 200 000 kronor)
Totalt	121 446 000 kronor	(88 079 000 kronor)

Föregående år inom parentes. Värdeår är ännu inte åsatt.

Fastigheten är under byggnationsfasen försäkrad med allriskförsäkring till fullvärde.

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Skanska Sverige AB om uppförande av 114 bostadsrättslägenheter och en lokal i flerbostadshus samt del i garage på fastigheten Linnean 2 i Solna kommun, med total bostadsarea uppgående till cirka 8 240 m² med tillhörande markarbeten med mera tecknades den 6 november 2020. Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet avseende lokalanpassning har tecknats den 15 september 2021. Ytterligare ett tilläggsavtal, som innefattar sänkning av kontraktssumman om 3 800 000 kronor inklusive mervärdesskatt samt en räntegaranti under de fyra första åren, har tecknats den 28 oktober 2022.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget med mera är 618 685 790 kronor, varav 125 000 kronor i likviditetsreserv.

Vid verksamhetsårets utgång den 31 december 2022 var 105 av 114 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Inflyttning är planerad att ske under perioden mars – juni 2023.

Hyreskontrakt för lokal med verksamhet vårdcentral har den 5 september 2021 tecknats med Helsa Primärvård Sverige AB (numera Kry Primärvård AB).

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Bonea Förvaltning AB (numera Nabo Malmö B AB).

Ekonomi

Kostnadskalkyl 1 upprättades den 14 oktober 2020. Kalkylen är försedd med ett intyg, daterat den 2 november 2020. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 20 november 2020 från Bolagsverket.

Kostnadskalkyl 2 upprättades den 17 december 2020. Kalkylen är försedd med ett intyg, daterat den 11 januari 2021. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 11 mars 2021 från Bolagsverket.

Kostnadskalkyl 3 upprättades den 18 april 2021. Kalkylen är försedd med ett intyg, daterat den 23 april 2021. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 14 maj 2021 från Bolagsverket.

Kostnadskalkyl 4 upprättades den 3 december 2021. Kalkylen är försedd med ett intyg, daterat den 16 december 2021. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles den 17 januari 2022 från Bolagsverket.

Ekonomisk plan har upprättats per den 1 november 2022. Planen är försedd med ett intyg daterat den 8 november 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätter har erhållits från Bolagsverket per den 11 november 2022.

Avtal om byggnadskreditiv, med ett kreditbelopp om 550 000 000 kronor, har tecknats med Skanska Project Finance AB per den 5 november 2020.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

För inflyttade trapphus har fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg tecknats hos Trygg-Hansa.

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	8 978 125	31 486 960	40 465 085

Förslag till resultatdisposition

Något resultat för föreningsstämman att ta ställning till föreligger ej.

Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden
769621-3938

RESULTATRÄKNING

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelsens intäkter m m	0	0
Rörelsekostnader	0	0
Årets resultat	0	0



BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	551 021 152	299 443 079
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag		0	39 421
Summa anläggningstillgångar		551 021 152	299 482 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	4	55 940 687	13 349 308
Summa omsättningstillgångar		55 940 687	13 349 308
SUMMA TILLGÅNGAR		606 961 839	312 831 808
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		40 465 085	8 978 125
Summa eget kapital		40 465 085	8 978 125
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	551 604 332	303 814 262
Summa långfristiga skulder		551 604 332	303 814 602
Kortfristiga skulder			
Skuld till koncernföretag		0	39 421
Leverantörsskulder		14 892 422	0
Summa kortfristiga skulder		14 892 422	39 421
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		606 961 839	312 831 808

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt 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.

Föreningen har under år 2020 förvärvat fastigheten Linnean 2 av sitt helägda dotterbolag. Vid förvärvet var skattemässigt och bokfört värde olika varpå bolaget enligt RedU 9 bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag omfört bokfört värde på aktier i dotterbolag till byggnader och mark. Innebörden av transaktioner är att i föreningens räkenskaper finns ett bokfört värde på byggnader och mark som överstiger dess skattemässiga värde.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per m² bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Skanska Sverige AB ska, för föreningens räkning, ombesörja områdets tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen, enligt uppdragsavtalet. Som ersättning härför kommer föreningen till Skanska Sverige AB att erlägga utgående årsavgifter (exklusive fondavsättningar), parkeringsavgifter och ränteintäkter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022	2021
Ingående balans	299 443 079	169 112 406
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Pågående nybyggnad	251 578 073	130 330 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	551 021 152	299 443 079

Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden
769621-3938

Not 4 Kortfristiga fordringar	2022	2021
Redovisningsmedel Skanska	40 465 085	8 978 125
Avräkningskonto Skanska	15 475 602	4 371 183
	55 940 687	13 349 308

Not 5 Byggnadskreditiv	2022	2021
Limit	550 000 000	550 000 000

Byggnadskreditiv upprättat med Skanska AB som borgensman. Kreditivet beräknas man lösa i samband med att samtliga bostadsrätter har tillträtts. Limiten är exklusive ränta.

Solna den

Göran Svanström

Jan-Erik Fransson

Johan Alenius

Vår revisionsberättelse har avgivits den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493548335

Dokument

Årsredovisning 2022, Brf Linnéan i Järvastaden
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2023-05-26 15:48:40 CEST (+0200) av Johan Alenius (JA)
Färdigställt 2023-05-29 08:54:26 CEST (+0200)

Signerande parter

Johan Alenius (JA)
Personnummer 670131-7650
johan.alenius@skanska.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Alenius"
Signerade 2023-05-26 16:02:45 CEST (+0200)

Jan-Erik Fransson (JF)
Personnummer 430803-2814
mexab@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIK FRANSSON"
Signerade 2023-05-26 16:24:46 CEST (+0200)

Göran Svanström (GS)
Personnummer 490926-0459
goran.svanstroem@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN SVANSTRÖM"
Signerade 2023-05-26 16:26:33 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
Personnummer 860422-8596
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2023-05-29 08:54:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de



Verifikat

Transaktion 09222115557493548335

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden, org. nr 769621-3938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden för år 2022.

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 2022 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 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

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 professionell 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden för år 2022.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

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 fortlöpa 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 överträdelse 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.

Umeå den 2023-05-29

KPMG AB

DocuSigned by:

Benjamin Henriksson

E59FBAE08B9249B
Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2B42D50071ED420B861771C52B37A4CF
Subject: KPMG för digital signering: Revisionsberättelse Linnéan i Järvastaden
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 1
Certificate Pages: 2 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Jakob Sjöström
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
jakob.sjostrom@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
5/26/2023 11:16:04 AM
Holder: Jakob Sjöström
jakob.sjostrom@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Benjamin Henriksson
benjamin.henriksson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Benjamin Henriksson
E59FBAE08B9249B...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 5/29/2023 7:58:59 AM
Viewed: 5/29/2023 8:55:51 AM
Signed: 5/29/2023 8:56:11 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: faecdff2-f99d-5e9f-b431-7bf7c0ae9622
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/29/2023 8:55:41 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/29/2023 7:58:59 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/29/2023 8:55:51 AM
Signing Complete	Security Checked	5/29/2023 8:56:11 AM
Completed	Security Checked	5/29/2023 8:56:11 AM