



Välkommen till årsredovisningen för Brf Linaby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Österåker Bolby 1:386	2016	Österåkers kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016

Värdeåret är 2017

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 380 kvm. Byggnadernas totalyta är 2380 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Sune Elis Lehti	Ordförande
Ulrika Maria Kristina Nyberg	Sekreterare
Jan Ekengren	Ledamot
Conny Källström	Suppleant
Tommy Lloyd Kling	Suppleant

Valberedning

Zazza Carlén
Elin Cederborg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i föreningen.

Revisorer

BDO Mälardalen Karolina Lövström Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024
- Hjärtstartare installerad
 - Bygge av pergola på innergården
 - Bygge av buller och insynsskydd hus 21-28
- 2023
- Fasadmålning
 - OVK utförd
 - Radonmätning genomförd
 - Byte av elkablar till gemensam utomhusbelysning
 - Nya skyltar sattes upp på parkeringen och individuella parkeringsplatser till respektive hus märktes ut
 - Byte av ett antal sönderfrusna stuprör

Planerade underhåll

- 2025
- Salningar av fönster på bostäder 13 till 20
 - Utbyggnad av parkering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnätsleverantör	EOn
Försäkringsmäklare	Söderberg & Partners
Internetleverantör	IP Österåker
Rådgivning fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna
Service av bergsvärme	Team Wåhlin värme & VVS AB
Vatten och soptömning	Roslagsvatten
Elleverantör	Vattenfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Linanäs Vägförening, med en andel på 12%. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar lokala vägnätet i Linanäs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Slutbetalade ett lån 2955386079 på Swedbank.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Avskrivningar av materiella tillgångar skrivs fortsatt av med höga procent, elanslutning 1,67%, ventilation 2%, tak 2,5%, el 2,5%, värme 4%, fönster 2%.

Förändringar i avtal

Vattenfall är ny distributör av förbrukningsel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 981 199	1 603 667	1 450 020	1 440 165
Resultat efter fin. poster	-929 432	-1 470 758	-984 058	-1 187 901
Soliditet (%)	75	74	75	-
Yttre fond	-	333 712	254 881	222 300
Taxeringsvärde	55 612 000	31 777 000	43 502 000	43 502 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	669	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 098	9 411	9 323	4 952
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 098	9 411	9 323	4 952
Sparande per kvm totalyta, kr	132	100	92	24
Elkostnad per kvm totalyta, kr	128	87	72	98
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	52	29	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	140	101	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,41	1,62	-
Räntekänslighet (%)	10,93	14,07	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Sparandet har ökat till 132:- per kvadrat under 2024 och går åt rätt håll, vi amorterar också trots det höga ränteläget.

Orsaken till underskottet är de höga avskrivningarna på våra byggnader med 1.206.934 kronor, dessa avskrivningar påverkar dock inte föreningens kassaflöde negativt. Det innebär samtidigt att 2024 års resultat uppgick till minus 929 432 kronor.

Föreningen ska ta ställning till om föreningens byggnader kan skrivas av på en längre tid vilket skulle minska de årliga avskrivningarna.

De stigande räntorna gav ökade räntekostnader för våra fastighetslån. Räntekostnaderna för 2024 uppgick till 648.957 kronor att jämföra med 536.772 kronor för 2023. Räntekostnaderna bedöms bestå eller minska något för 2025.

Föreningen fick en engångsökning på 112.000 kronor av övriga driftskostnader för 2024 jämfört med 2023. Dessa kostnader bör minska något för 2025 jämfört med 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	72 000 000	-	-	72 000 000
Fond, yttre underhåll	333 712	-510 988	177 276	0
Balanserat resultat	-5 308 510	-959 770	-177 276	-6 445 556
Årets resultat	-1 470 758	1 470 758	-929 432	-929 432
Eget kapital	65 554 444	0	-929 432	64 625 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 268 280
Årets resultat	-929 431
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 276
Totalt	-7 374 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 374 987

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 981 199	1 603 667
Summa rörelseintäkter		1 981 199	1 603 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-902 910	-1 139 405
Övriga externa kostnader	8	-154 472	-201 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 206 934	-1 198 418
Summa rörelsekostnader		-2 264 316	-2 539 467
RÖRELSERESULTAT		-283 118	-935 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 192	1 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-649 506	-536 772
Summa finansiella poster		-646 314	-534 958
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-929 432	-1 470 758
ÅRETS RESULTAT		-929 432	-1 470 758

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	85 998 843	87 205 777
Summa materiella anläggningstillgångar		85 998 843	87 205 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 998 843	87 205 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 329	17 622
Övriga fordringar	11	361 129	294 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29 266	22 033
Summa kortfristiga fordringar		425 724	333 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		182 753	658 904
Summa kassa och bank		182 753	658 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		608 477	992 727
SUMMA TILLGÅNGAR		86 607 320	88 198 504

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 000 000	72 000 000
Fond för yttre underhåll		0	333 712
Summa bundet eget kapital		72 000 000	72 333 712
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 445 556	-5 308 510
Årets resultat		-929 432	-1 470 758
Summa ansamlad förlust		-7 374 987	-6 779 268
SUMMA EGET KAPITAL		64 625 013	65 554 444
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	14 256 387	7 209 859
Summa långfristiga skulder		14 256 387	7 209 859
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 396 523	15 187 214
Leverantörsskulder		21 398	29 187
Övriga kortfristiga skulder		-2 321	-1 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	310 321	219 571
Summa kortfristiga skulder		7 725 921	15 434 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 607 320	88 198 504

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-283 118	-935 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 206 934	1 198 418
	923 816	262 618
Erhållen ränta	3 192	1 814
Erlagd ränta	-623 424	-510 339
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	303 584	-245 907
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 988	48 340
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 329	18 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323 925	-178 962
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 951	500 000
Amortering av lån	-755 114	-292 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-744 163	207 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	-420 238	28 542
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	953 056	924 514
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	532 818	953 056

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linaby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 880 064	1 558 464
Vatten	100 800	33 600
El	-10 800	3 600
Pantsättningsavgift	1 098	998
Överlåtelseavgift	1 433	3 939
Andrahandsuthyrning	8 604	3 066
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Summa	1 981 199	1 603 667

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 445	0
Brandskydd	13 038	17 212
Gårdkostnader	4 455	1 198
Snöröjning/sandning	14 657	0
Förbrukningsmaterial	0	20 375
Summa	36 595	38 785

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	100	0
Värmeanläggning/undercentral	43 102	20 200
Ventilation	36 946	0
Elinstallationer	3 265	15 928
Tak	0	51 899
Mark/gård/utemiljö	22 317	0
Summa	105 730	88 027

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	36 008	510 988
Summa	36 008	510 988

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	305 344	207 424
Vatten	150 134	124 690
Sophämtning/renhållning	32 019	31 446
Summa	487 497	363 560

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	66 121	79 085
Markhyra/välgavgift/avgälder	112 000	0
Bredband	58 960	58 960
Summa	237 081	138 045

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	6 159	0
Juridiska åtgärder	8 157	15 328
Inkassokostnader	0	514
Revisionsarvoden extern revisor	49 186	52 288
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	928	0
Föreningskostnader	24 851	5 867
Förvaltningsarvode enl avtal	40 590	38 950
Överlåtelsekostnad	2 006	3 676
Pantsättningskostnad	860	1 576
Administration	8 165	25 253
Konsultkostnader	12 770	52 462
Föreningsavgifter	0	5 730
Summa	154 472	201 644

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	648 957	536 772
Dröjsmålsränta	549	0
Summa	649 506	536 772

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 796 937	94 796 937
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 796 937	94 796 937
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 591 160	-6 392 742
Årets avskrivning	-1 206 934	-1 198 418
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 798 094	-7 591 160
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 998 843	87 205 777
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 182 000</i>	<i>7 182 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 352 000	23 937 000
Taxeringsvärde mark	22 260 000	7 840 000
Summa	55 612 000	31 777 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16	16
Övriga kortfristiga fordringar	11 048	0
Transaktionskonto	139 059	134 337
Borgo räntekonto	211 006	159 814
Summa	361 129	294 168

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	22 046	22 033
Upplupna intäkter	7 220	0
Summa	29 266	22 033

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2027-02-25	3,80 %	7 209 859	7 303 191
Swedbank	2025-02-25	1,69 %	7 209 859	7 303 191
Swedbank	2027-01-25	3,43 %	7 233 192	7 303 191
Swedbank	2024-03-28	4,88 %		487 500
Summa			21 652 910	22 397 073
Varav kortfristig del			7 396 523	15 187 214

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 252 930 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	32 406	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	79 703	53 621
Uppl kostn vatten	7 060	0
Förutbet hyror/avgifter	166 152	165 950
Summa	310 321	219 571

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

Jan Ekengren
Ledamot

Lars Sune Elis Lehti
Ordförande

Ulrika Maria Kristina Nyberg
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 14:14

DOCUMENT ID:

S1wzwNGell

ENVELOPE ID:

r1UfDNMglg-S1wzwNGell

DOCUMENT NAME:

Brf Linaby, 769632-3372 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN FOLKE EKENGREN ekengren.jan@outlook.com	Signed Authenticated	02.05.2025 14:32 02.05.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.166.222
2. Lars Sune Elis Lehti lasse.lehti@icloud.com	Signed Authenticated	03.05.2025 08:15 03.05.2025 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.166.211
3. ULRIKA NYBERG ulrika40@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 17:34 02.05.2025 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.101
4. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	06.05.2025 10:52 06.05.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linaby för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 Linaby för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Anmärkning

Enligt Lagen om Ekonomiska föreningar (2018:672) kap 6 § 23 ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman. Inför årsstämman 2024-05-25 har handlingarna inte funnits tillgängliga i lagstadgad tid.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 14:14

DOCUMENT ID:

rkbDGPEMeeg

ENVELOPE ID:

rJxUfPVfLEl-rkbDGPEMeeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Linaby.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 10:51 06.05.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed