



Välkommen till årsredovisningen för Brf Linaby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 kommer 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-02 hos Bolagsverket.

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 TryggHansa fram tills 30/11-2023 och därefter hos Folksam.

Försäkringsförmedling utförs av Söderberg & Partners.

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

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Rebecka Ahl Hulme | Ordförande maj - december |
| Zazza Carlén | Styrelseledamot januari - december |
| Adnan Hadziosmanovic | Styrelseledamot maj - december |
| Conny Källström | Styrelseledamot maj - december |
| Elin Cederborg | Styrelseledamot maj - augusti |
| Bengt Löfberg | Suppleant maj - december |
| Camilla Lundén | Suppleant maj - december |
| Mariam Ahl | Ordförande januari-maj |
| Jan Ekengren | Styrelseledamot januari-maj |
| Annelie Heinberg Walsh | Styrelseledamot januari-maj |
| Kenneth Gustavsson | Suppleant januari-maj |

Valberedning

Gunnel Levin januari-maj
Catharina Isberg januari-maj
Felix Ahl maj-december
Emilie Gerdin maj-december

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karolina Lövström Revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 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

Avtal med leverantörer

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

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

Under 2023 har månadsavgiften höjts med totalt 600 SEK.
Enligt styrelsens beslut höjs månadsavgiften per den 2024-01-01 med 700 SEK.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2023 bytt försäkringsbolag från TryggHansa till Folksam samt bytt elbolag från E.On till Vattenfall. Föreningen har även bytt bostadsrättsorganisation från Fastighetsägarna till Bostadsrätterna.

Övriga uppgifter

Styrelsen har lagt ner tid på föreningens bygglov för de inredda vindarna och extrasovrummet. Arbete pågår med installation av utrymningsväg som del av bygglovens krav vid inredning av vind, samt utredning gällande hur ytan kan formellt överföras från föreningen till bostadsrättshavarna. Det har uppdagats att föreningen använt sig av felaktiga adresser vilket lett till mismatchning mellan föreningens fastighetsregister och kommunen/lantmäteriet. Dessa har nu korrigerats. Styrelsen har även sett över viktiga dokument såsom aktuella avtal, ordningsregler och underhållsarbete. Under 2023 utfördes fasadmålning av hela fastigheten då detta aldrig färdigställdes av byggföretaget som byggde fastigheten, eftersom företaget likviderades innan husbygget var färdigställt. En konsekvens av detta var att föreningen fick stå för målningkostnaderna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 603 667 | 1 450 020 | 1 440 165 | 1 412 181 |
| Resultat efter fin. poster | -1 470 758 | -984 058 | -1 187 901 | -849 208 |
| Soliditet (%) | 74 | 75 | 75 | 76 |
| Yttre fond | 333 712 | 254 881 | 222 300 | 148 200 |
| Taxeringsvärde | 43 502 000 | 43 502 000 | 43 502 000 | 31 777 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 669 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,3 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 411 | 9 323 | 4 952 | 4 594 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 9 411 | 9 323 | 4 952 | 4 594 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 100 | 92 | 24 | 146 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 87 | 72 | 98 | 52 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 52 | 29 | 26 | 20 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 140 | 101 | 124 | 72 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,41 | 1,62 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 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 under 2023 uppgick till 1 198 tkr. Under året har samtliga fasader målats om till en kostnad om 511 tkr. Denna kostnad är av engångskaraktär. Summan av avskrivningar och kostnader av engångskaraktär om totalt - 1 709 tkr överstiger det negativa resultatet om -1 471 tkr.

Föreningens kassaflöde uppgick till 29 tkr. Målning av fasader har finansierats genom nytt lån om 500 tkr. Övrigt överskott i kassaflödet har använts för löpande amorteringar vilka under 2023 uppgick till 292 tkr.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 72 000 000 | - | - | 72 000 000 |
| Fond, yttre underhåll | 254 881 | - | 78 831 | 333 712 |
| Balanserat resultat | -4 245 621 | -984 058 | -78 831 | -5 308 510 |
| Årets resultat | -984 058 | 984 058 | -1 470 758 | -1 470 758 |
| Eget kapital | 67 025 202 | 0 | -1 470 758 | 65 554 444 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 308 510 |
| Årets resultat | -1 470 758 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -78 831 |
| Totalt | -6 858 099 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 510 988 |
| Balanseras i ny räkning | -6 347 111 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 603 667 | 1 450 020 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 603 667 | 1 450 020 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6 | -1 139 405 | -646 603 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -201 644 | -311 010 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 198 418 | -1 202 649 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 539 467 | -2 160 262 |
| RÖRELSERESULTAT | | -935 800 | -710 242 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 814 | 805 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -536 772 | -274 621 |
| Summa finansiella poster | | -534 958 | -273 816 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 470 758 | -984 058 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 470 758 | -984 058 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 9, 14 | 87 205 777 | 88 404 195 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 87 205 777 | 88 404 195 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 17 622 | 14 418 |
| Övriga fordringar | 10 | 294 168 | 262 126 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 22 033 | 73 577 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 333 823 | 350 121 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 658 904 | 662 404 |
| Summa kassa och bank | | 658 904 | 662 404 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| | | 88 198 504 | 89 416 720 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 72 000 000 | 72 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 333 712 | 254 881 |
| Summa bundet eget kapital | | 72 333 712 | 72 254 881 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -5 308 510 | -4 245 621 |
| Årets resultat | | -1 470 758 | -984 058 |
| Summa ansamlad förlust | | -6 779 268 | -5 229 679 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 65 554 444 | 67 025 202 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12, 14 | 7 209 859 | 14 606 382 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 209 859 | 14 606 382 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 15 187 214 | 7 583 187 |
| Leverantörsskulder | | 29 187 | 39 649 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -1 771 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 219 571 | 162 300 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 434 201 | 7 785 136 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 88 198 504 | 89 416 720 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -935 800 | -710 242 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 198 418 | 1 202 649 |
| | 262 618 | 492 407 |
| Erhållen ränta | 1 814 | 805 |
| Erlagd ränta | -510 339 | -282 241 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -245 907 | 210 971 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 48 340 | -14 451 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 18 605 | -10 590 662 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -178 962 | -10 394 142 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 500 000 | 10 648 000 |
| Amortering av lån | -292 496 | -245 153 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 207 504 | 10 402 847 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 28 542 | 8 705 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 924 514 | 915 809 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 953 056 | 924 514 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 558 464 | 1 444 464 |
| Vatten | 33 600 | 0 |
| EI | 3 600 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 998 | 5 555 |
| Överlåtelseavgift | 3 939 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 3 066 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | 2 |
| Summa | 1 603 667 | 1 450 020 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 0 | 1 000 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0 | 45 875 |
| Städning enligt avtal | 0 | 625 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 40 521 |
| Brandskydd | 17 212 | 31 163 |
| Gårdkostnader | 1 198 | 883 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 8 350 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 3 750 |
| Serviceavtal | 0 | 9 722 |
| Fordon | 0 | 500 |
| Förbrukningsmaterial | 20 375 | 0 |
| Summa | 38 785 | 142 389 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar | 0 | 9 600 |
| Vind | 0 | 7 125 |
| VVS | 0 | 2 250 |
| Värmeanläggning/undercentral | 20 200 | 12 350 |
| Elinstallationer | 15 928 | 2 750 |
| Tak | 51 899 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 4 299 |
| Fasader | 510 988 | 0 |
| Summa | 599 015 | 38 374 |

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 207 424 | 172 322 |
| Vatten | 124 690 | 68 146 |
| Sophämtning/renhållning | 31 446 | 23 403 |
| Summa | 363 560 | 263 871 |

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 79 085 | 74 409 |
| Självrisk | 0 | 23 800 |
| Markhyra/vägavgift/avgälder | 0 | 44 800 |
| Bredband | 58 960 | 58 960 |
| Summa | 138 045 | 201 969 |

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 0 | 1 691 |
| Tele- och datakommunikation | 0 | 408 |
| Juridiska åtgärder | 15 328 | 19 563 |
| Inkassokostnader | 514 | 1 120 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 52 288 | 30 781 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 2 470 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 688 |
| Föreningskostnader | 5 867 | 32 746 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 38 950 | 37 854 |
| Överlåtelsekostnad | 3 676 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 1 576 | 0 |
| Administration | 25 253 | 51 666 |
| Konsultkostnader | 52 462 | 132 023 |
| Föreningsavgifter | 5 730 | 0 |
| Summa | 201 644 | 311 010 |

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 536 772 | 274 621 |
| Summa | 536 772 | 274 621 |

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 94 796 937 | 94 796 937 |
| Årets inköp | 510 988 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 95 307 925 | 94 796 937 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -6 392 742 | -5 190 093 |
| Årets avskrivning | -1 228 224 | -1 202 649 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 620 966 | -6 392 742 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 87 686 959 | 88 404 195 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>7 182 000</i> | <i>7 182 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 30 678 000 | 30 678 000 |
| Taxeringsvärde mark | 12 824 000 | 12 824 000 |
| Summa | 43 502 000 | 43 502 000 |

| NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 16 | 16 |
| Klientmedel | 0 | 261 304 |
| Transaktionskonto | 134 337 | 0 |
| Borgo räntekonto | 159 814 | 805 |
| Summa | 294 168 | 262 126 |

| NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 0 | 73 577 |
| Förutbet försäkr premier | 22 033 | 0 |
| Summa | 22 033 | 73 577 |

| NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Swedbank | 2024-02-23 | 1,39 % | 7 303 191 | 7 396 523 |
| Swedbank | 2025-02-25 | 1,69 % | 7 303 191 | 7 396 523 |
| Swedbank | 2024-02-28 | 4,90 % | 7 303 191 | 7 396 523 |
| Swedbank | 2024-03-28 | 4,88 % | 487 500 | 0 |
| Summa | | | 22 397 073 | 22 189 569 |
| Varav kortfristig del | | | 15 187 214 | 7 583 187 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 997 093 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 0 | 14 740 |
| Uppl kostn räntor | 53 621 | 27 188 |
| Förutbet hyror/avgifter | 165 950 | 120 372 |
| Summa | 219 571 | 162 300 |

| NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 45 000 000 | 45 000 000 |

NOT 15, 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

Adnan Hadziosmanovic
Styrelseledamot maj - december

Conny Källström
Styrelseledamot maj - december

Rebecka Ahl Hulme
Ordförande maj - december

Zazza Carlén
Styrelseledamot januari - december

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

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 15:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 07:24

DOCUMENT ID:

rk-oz9D4mC

ENVELOPE ID:

BkGcz5wV70-rk-oz9D4mC

DOCUMENT NAME:

Brf Linaby, 769632-3372 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. ADNAN HADZIOSMANOVIC adnan.hadziosmanovic@gmail.com | Signed Authenticated | 17.05.2024 08:35 17.05.2024 08:35 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1981/01/29) IP: 104.28.31.62 |
| 2. Zazza Linnéa Carlén zazza5carlen@gmail.com | Signed Authenticated | 17.05.2024 09:20 17.05.2024 09:19 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1950/04/27) IP: 185.130.166.85 |
| 3. REBECKA AHL HULME rebeca.ahl@cantab.net | Signed Authenticated | 17.05.2024 10:16 17.05.2024 09:23 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/06/18) IP: 83.191.96.121 |
| 4. CONNY KÄLLSTRÖM conny.prefab@gmail.com | Signed Authenticated | 17.05.2024 12:40 17.05.2024 12:36 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1961/03/09) IP: 185.130.166.209 |
| 5. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se | Signed Authenticated | 17.05.2024 15:43 17.05.2024 15:40 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.119.170.26 |

* 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 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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. Risker 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 15:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 07:24

DOCUMENT ID:

Hkof5PNXR

ENVELOPE ID:

By-cMcwN7A-Hkof5PNXR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Linaby 2023.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se | Signed Authenticated | 17.05.2024 15:43 17.05.2024 15:40 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.119.170.26 |

* 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



PAeS
sealed