2023

Årsredovisning

Brf Linabergshöjden

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

Välkommen till årsredovisningen för Brf Linabergshöjden

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. 17**

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

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.

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Linaberg 35	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 5 944 kvm och 1 lokal om 540 kvm. Byggnadernas totalyta är 6484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Henry Evert Joona	Ordförande
Alexandra Lundvall (fd Leppälä)	Styrelseledamot
Angelika Hemmälin	Styrelseledamot
Björn Askendal	Styrelseledamot
Marin Orlic	Styrelseledamot
Murat Sabotic	Suppleant
Angkana Thiratraithip	Suppleant
Erik Patel	Kassör

Valberedning

Björn Zettergren
Mikael Rengfelt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Frida Lundgren	Auktoriserad revisor	KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023. Innehållet i underhållsplanen är aktuellt och styrelsen följer upp denna löpande.

Utförda historiska underhåll

2023 Byte belysning trapphus

2022 Obligatorisk ventilationskontroll - Godkänt resultat

Planerade underhåll

2025 Rensning ventilationskanaler

2024-2025 Målning

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Alova Fastighetsteknik AB
Snöröjning	Cubile Utemiljö AB
Elnät	Ellevio AB
Sopsugsjour	Envac Scandinavia AB
Elförbrukning	Fortum Markets AB
Hiss- och portbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hissjour och service	Kone AB
Individuell mätning och debitering	Loggamera AB
Webbsida	Loopia AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB
Växter, planteringar	Stockholms Trädgårdsmästare
Bredband och kabel TV	Telia Sverige AB
Försäkring (garage och parkering)	Trygg-hansa Försäkring Filial
Parkering	Aimo Park Sweden AB
Städning	JC miljöstäd genom Alova Fastighetsteknik AB
Sophantering	Agnes Cecilia Sopsug Samfällighet

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecilia Sopsug och Linabergs Samfällighetsförening, med en andel på 2.47%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning respektive gemensam mark.

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsanläggningar som föreningen äger tillsammans med BRF Linabergskajen (mark, garage och parkering) är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Frivilligt kapitaltillskott och dubbla andelstal

Månadsavgiften består av två andelstal, en för drift/underhåll och en för kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta.

Den enskilda individen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm.

Per den sista december uppgår föreningens lån för kapital till -16 700 000kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 186 202	4 898 912	4 745 158	4 461 648
Resultat efter fin. poster	-1 626 185	-1 787 690	-982 207	-985 274
Soliditet (%)	78	79	78	78
Yttre fond	1 084 523	972 503	898 983	936 063
Taxeringsvärde	226 118 000	226 118 000	185 050 000	185 050 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	761	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 539	9 581	9 702	9 873
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 744	8 783	8 894	9 051
Sparande per kvm totalyta, kr	155	80	207	225
Elkostnad per kvm totalyta, kr	105	145	92	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	69	63	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	6	48	17	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	262	173	114
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,89	-	-	-

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 el och vatten (totalt 493 650 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt. Justerat för årets avskrivningar är årets resultat positivt (+617 tkr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten för året.

Föreningens sparande under detta räkenskapsår (155 kr/kvm) ligger lägre än underhållsplanens rekommendation för långsiktigt sparande (170 kr/kvm). För finansiering av framtida ekonomiska åtaganden innebär detta att föreningen kan komma att behöva höja sina avgifter och/eller ta nya lån. Merparten av de större underhållskostnaderna som finns i föreningens underhållsplan ligger dock mer än 10-15 år framåt i tiden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	195 225 000	-	-	195 225 000
Upplåtelseavgifter	23 700 000	-	-	23 700 000
Fond, yttre underhåll	972 503	-66 300	178 320	1 084 523
Balanserat resultat	-5 799 125	-1 721 390	-178 320	-7 698 836
Årets resultat	-1 787 690	1 787 690	-1 626 185	-1 626 185
Eget kapital	**212 310 688**	**0**	**-1 626 185**	**210 684 502**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 520 515
Årets resultat	-1 626 185
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 320
Totalt	**-9 325 021**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	387 500
Balanseras i ny räkning	**-8 937 521**

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

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 186 202	4 898 912
Övriga rörelseintäkter	3	150 947	53 786
Summa rörelseintäkter		**5 337 149**	**4 952 698**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 966 951	-3 179 876
Övriga externa kostnader	9	-243 839	-201 105
Personalkostnader	10	-137 987	-152 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 243 777	-2 240 843
Summa rörelsekostnader		**-5 592 554**	**-5 774 758**
RÖRELSERESULTAT		**-255 404**	**-822 060**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 624	3 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 391 405	-968 785
Summa finansiella poster		**-1 370 781**	**-965 631**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 626 185**	**-1 787 690**
ÅRETS RESULTAT		**-1 626 185**	**-1 787 690**

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	266 651 284	268 895 061
Summa materiella anläggningstillgångar		**266 651 284**	**268 895 061**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**266 651 284**	**268 895 061**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		149 796	99 527
Övriga fordringar	13	1 902 477	1 351 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 095	0
Summa kortfristiga fordringar		**2 115 368**	**1 451 252**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 676	3 226
Summa kassa och bank		**1 676**	**3 226**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 117 044**	**1 454 478**
SUMMA TILLGÅNGAR		**268 768 328**	**270 349 539**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		218 925 000	218 925 000
Fond för yttre underhåll		1 084 523	972 503
Summa bundet eget kapital		**220 009 523**	**219 897 503**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 698 836	-5 799 125
Årets resultat		-1 626 185	-1 787 690
Summa fritt eget kapital		**-9 325 021**	**-7 586 816**
SUMMA EGET KAPITAL		**210 684 502**	**212 310 688**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	29 801 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**29 801 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	56 698 000	27 147 000
Leverantörsskulder		175 537	193 243
Skatteskulder		82 360	71 680
Övriga kortfristiga skulder		477 327	446 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	650 602	378 937
Summa kortfristiga skulder		**58 083 826**	**28 237 851**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**268 768 328**	**270 349 539**

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-255 404**	**-822 060**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 243 777	2 240 843
	1 988 373	**1 418 784**
Erhållen ränta	20 624	3 154
Erlagd ränta	-1 432 725	-995 058
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**576 272**	**426 880**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-377 976	-295 270
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	336 295	-55 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**534 590**	**76 483**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-351 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-351 200**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 000	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-250 000**	**-720 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**284 590**	**-994 716**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 024 718**	**2 019 434**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 309 308**	**1 024 718**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linabergshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, el, 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 - 10 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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.

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 124 704	3 120 945
Årsavgift bostäder, kap tillsk	616 887	441 021
Årsavgifter p-plats	3 500	0
Hyresintäkter garage, moms	404 266	396 986
Hyresintäkter p-plats	172 875	182 000
Intäkter kabel-TV	204 480	204 240
Vatten	0	800
Kallvatten	0	20 737
Kallvatten, moms	26 219	4 995
Varmvatten	0	163 212
Varmvatten, moms	195 465	1 531
Vattenintäkter avräkning	0	-1 200
El, moms	356 670	313 909
Elintäkter laddstolpe	30 150	7 250
Elintäkter laddstolpe moms	31 197	152
Påminnelseavgift	660	0
Dröjsmålsränta	2 530	0
Pantsättningsavgift	6 300	42 263
Överlåtelseavgift	10 294	0
Öres- och kronutjämning	5	72
Summa	**5 186 202**	**4 898 912**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	189 602	0
Övriga intäkter	-38 655	53 786
Summa	**150 947**	**53 786**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	107 485	100 674
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 894	4 150
Fastighetsskötsel gård enl avtal	99 960	57 165
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 002	9 900
Städning enligt avtal	126 479	117 587
Städning utöver avtal	10 373	12 562
Hissbesiktning	11 323	7 761
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	89 975
Gemensamma utrymmen	9 741	13 560
Sophantering	0	6 114
Snöröjning/sandning	45 052	32 440
Serviceavtal	100 367	97 658
Förbrukningsmaterial	26 816	25 676
Summa	**555 492**	**575 221**

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	3 771	0
Installationer	0	14 850
Trapphus/port/entr	2 654	98 196
Sophantering/återvinning	4 865	0
Dörrar och lås/porttele	72 269	17 867
Övriga gemensamma utrymmen	5 015	0
Värmeanläggning/undercentral	2 925	0
Elinstallationer	8 343	33 281
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	14 672
Hissar	8 665	14 616
Fönster	2 797	0
Mark/gård/utemiljö	13 500	0
Garage/parkering	0	1 987
Skador/klotter/skadegörelse	17 296	2 732
Summa	**142 100**	**198 201**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	66 300
Elinstallationer	387 500	0
Summa	**387 500**	**66 300**

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	680 864	941 022
Uppvärmning	508 581	449 990
Vatten	37 872	309 190
Sophämtning/renhållning	46 195	42 174
Summa	**1 273 511**	**1 742 376**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	105 140	101 918
Bredband	209 078	208 980
Samfällighetsavgifter	252 950	245 700
Fastighetsskatt	41 180	41 180
Summa	**608 348**	**597 778**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 623
Tele- och datakommunikation	13 648	179
Inkassokostnader	3 386	8 943
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	8 494	1 326
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	19 375
Föreningskostnader	1 273	450
Förvaltningsarvode enl avtal	103 128	101 296
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	10 244	0
Administration	27 385	65 913
Konsultkostnader	34 076	0
Summa	**243 839**	**201 105**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	118 121
Arbetsgivaravgifter	32 987	34 812
Summa	**137 987**	**152 933**

Anställda under året

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 391 403	968 776
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	9
Summa	**1 391 405**	**968 785**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	284 864 200	284 513 000
Årets inköp	0	351 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**284 864 200**	**284 864 200**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 969 138	-13 728 295
Årets avskrivning	-2 243 777	-2 240 843
Utgående ackumulerad avskrivning	**-18 212 915**	**-15 969 138**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**266 651 284**	**268 895 061**
I utgående restvärde ingår mark med	*61 892 000*	*61 892 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	158 118 000	158 118 000
Taxeringsvärde mark	68 000 000	68 000 000
Summa	**226 118 000**	**226 118 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	470 099	98 080
Momsavräkning	0	151 097
Klientmedel	0	1 018 528
Avräkning övrigt	124 746	81 056
Transaktionskonto	482 296	0
Borgo räntekonto	825 337	2 964
Summa	**1 902 477**	**1 351 725**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	63 095	0
Summa	**63 095**	**0**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	Löst	0	0	10 447 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,79 %	11 847 000	11 847 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,79 %	8 847 000	8 847 000
SBAB*	2024-11-01	4,76 %	16 700 000	16 700 000
SBAB	2024-11-12	3,70 %	9 107 000	9 107 000
SBAB	2024-10-30	4,69 %	10 197 000	0
Summa			**56 698 000**	**56 948 000**
Varav kortfristig del			56 698 000	27 147 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 698 000 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.

* Upplåtelselån

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	19 059	60 379
Uppl kostnad arvoden	96 601	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 352	30 352
Förutbet hyror/avgifter	504 590	191 606
Summa	**650 602**	**378 937**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	65 688 000	65 688 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 15% from 2024-01-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Alexandra Lundvall (fd Leppälä)
Styrelseledamot

Angelika Hemmälin
Styrelseledamot

Björn Askendal
Styrelseledamot

Jan Henry Evert Joona
Ordförande

Marin Orlic
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

SEALED BY Verified HKDLG6D7R-BJF_EMAUQA

Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 16:39

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 20.05.2024 14:28

DOCUMENT ID:
BJf_eMauQA

ENVELOPE ID:
HkDlG6d7R-BJf_eMauQA

DOCUMENT NAME:
Brf Linabergshöjden, 769624-9510 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexandra Eva Johanna Lundvall	**Signed**	**20.05.2024 18:29**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/11/11)**
alexandra.l@linabergshojden.se	Authenticated	20.05.2024 18:28	Low	IP: 81.226.199.112
2. Jan Henry Evert Joona	**Signed**	**20.05.2024 20:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/01/13)**
henry.j@linabergshojden.se	Authenticated	20.05.2024 20:43	Low	IP: 81.233.94.115
3. Marin Orlic	**Signed**	**21.05.2024 10:50**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1978/11/27)**
marin.o@linabergshojden.se	Authenticated	20.05.2024 16:01	Low	IP: 78.69.72.104
4. BJÖRN ASKENDAL	**Signed**	**22.05.2024 12:41**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/02/04)**
bjorn.askendal@linabergshojden.se	Authenticated	22.05.2024 12:37	Low	IP: 217.213.123.120
5. ANGELIKA HEMMÄLIN	**Signed**	**22.05.2024 13:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/10/18)**
angelika.h@linabergshojden.se	Authenticated	21.05.2024 22:19	Low	IP: 78.66.250.136
6. FRIDA LUNDGREN	**Signed**	**22.05.2024 16:39**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/04/04)**
frida.lundgren@kpmg.se	Authenticated	22.05.2024 16:31	Low	IP: 195.84.56.2

* 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 Linabergshöjden, org. nr 769624-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linabergshöjden 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 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 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.

rkxweGadmR-S1gugGp_mC

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 Linabergshöjden 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 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.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska signatur.

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

rkxweGadmR-S1gugGp_mC

SEALED BY Verified RKXWEGADMR-S1GUGGP_MC

Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 16:40

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 20.05.2024 14:28

DOCUMENT ID:
S1gugGp_mC

ENVELOPE ID:
rkxweGadmR-S1gugGp_mC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA LUNDGREN	**Signed**	**22.05.2024 16:40**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/04/04)**
frida.lundgren@kpmg.se	Authenticated	22.05.2024 16:29	Low	IP: 195.84.56.2

* 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