

Årsredovisning för  
**Brf Linahöjden**  
769639-5867

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linahöjden, 769639-5867 får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 20210209 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

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

Förening och har sitt säte i Stockholms län, Södertälje Kommun

Föreningen utgörs av fastigheten Lina 4:50 och innehåller 25 lägenheter. Medlemsantalet var 25 stycken 20231231. Fastigheten genomgår en nybyggnation under tredje kvartalet 2020 fram till första kvartalet 2022. Samtliga lägenheter nyproduceras. Arbetet sker på totalentreprenad av entreprenören Partner Entreprenad i Sverige AB.

Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheten genom förvärv av aktierna i Adis Fastigheter AB (orgnr: 559209-8841) från nuvarande ägare Cederdalen Fastigheter AB (orgnr: 559267-1100) Tillträde under tredje kvartalet 2021.

### Styrelsesammansättning

#### Ordförande:

Jan Wiman

#### Ordinarie ledamöter

Rani Haddad

Furat Haddad

Erik Jaensson

Argiris Christakopoulos

Ali Bou Zeid (Avgående 20231127)

#### Suppleanter

Inga

#### Valberedning

Avgående styrelse

Amani Hdeib

Ali Bou Zeid

Muhamed Bou Zeid

#### Revisor

Linda Runow, Förtroendevald revisor

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Förvaltning

Föreningen har anlitat FF- Fastighetservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Syrelsen har godkänt 13 andrahandsuthyrningar under året.

Styrelsen har godkänt 1 överlåtelseavtal under året.

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsesammanträden under året.

Datum för ordinarie stämma 20230628.

### Allmänt om verksamheten

#### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lina 4:50

Adress: Linavägen

Byggår: 2021

Taxeringsvärde: 45 000 000 kr varav byggnadsvärde 39 000 000 kr.

Total boyta: 2059 kvm

Fastighetens areal: 2586 kvm

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Bristfällig överlämning av byggande styrelse.

-Funnits kända och nya vattenläckage i taket under året från byggande styrelse.

-Nuvarande styrelsen har fått åtgärda och göra om taket, ytskikt (plåt) plockade bort och ny svetsad pappduk lades.

-Bärande konstruktion (stålpelare) plockades ned av bostadsrättsägare, men har nu återställts.

-Serviceavtal med hiss och tvättstuga.

-Fasad och markplanering bristfälligt, men inga planerade underhåll i dagsläget.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

-Behov av ytterligare avluftare/ventiler till nedersta lägenheter som har golvvärme.

-Garantibesiktning år 2.

-Höjd avgift med 30% 240101.

### Förändring eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	93 425 000	-1 072 534	-3 252 325
Resultat disp enligt stämmobeslut		-3 252 325	3 252 325
Årets resultat			-2 427 022
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>93 425 000</b>	<b>-4 324 859</b>	<b>-2 427 022</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 324 859
Årets resultat	-2 427 023
Totalt	<u>-6 751 882</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-6 751 882
	<u>-6 751 882</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Nyckeltal

### Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Balansomslutning:

Totala tillgångar

### Årsavgift per kvm:

Avgiftens storlek kan skilja mycket mellan olika föreningar, och det kan tyckas märkligt. Avgiften kan faktiskt vara allt mellan 100 och upp över 1000 kr per kvadratmeter och år! Normalt brukar den dock ligga någonstans mellan 500 och 700 kr/kvm/år.

### Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter:

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, vilken kan vara bidrag eller ersättningar från försäkring.

### Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Genom att dela föreningens skulder med yta upptagen som bostadsrätt får man fram belåningsgraden för de objekten upptagna som bostadsrätt exkl. yta för extern uthyrning (hyresrätter).

### Sparande per kvm:

Ett bra riktmärke för sparande är 200-300 kronor per kvadratmeter boyta och år.

Ta summan av årets resultat + avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normala -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

### Energikostnad per kvm:

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. Men det är ändå inte helt klart hur detta nyckeltal ska beräknas i praktiken. Troligen blir det fördelat med ett nyckeltal för bostadsyta och ett för lokalyta för att på så sätt kunna jämföra kostnaden med andra föreningar.

### Räntekänslighet:

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. <5 Bra samt 5-9 Normal.

## Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	1 509 154	374 267
Resultat efter finansiella poster	-2 427 023	-3 252 325
Soliditet, %	76	77
Balansomslutning	113 869 387	115 793 157

### Uppllysning årets resultat:

Föreningen uppvisar ett stort negativt resultat.

Tas det hänsyn till gjorda avskrivningar, kostnader som inte är normala på ca 2 225 000 kr blir det ett betydligt mindre negativt resultat.

För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden aviserar föreningen att höja avgiften med 30 % 240101.

### Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta:

Årsavgift	663	
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	85	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	12 994	12 994
Skuldsättning total intäktsyta	12 994	
Sparande	0	
Elkostnad	82	61
Energikostnad	91	
Räntekänslighet i procent	19,59	

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 509 154	374 267
Övriga rörelseintäkter		104 896	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 614 050</b>	<b>374 267</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-662 160	51 938
Övriga externa kostnader	3	-716 555	-383 388
Avskrivningar		-1 620 209	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 998 924</b>	<b>-331 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 384 874</b>	<b>42 817</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 046 725	-3 295 143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 046 725</b>	<b>-3 295 143</b>
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		4 576	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 427 023</b>	<b>-3 252 326</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 427 023</b>	<b>-3 252 326</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	113 476 734	114 974 930
Summa materiella anläggningstillgångar		113 476 734	114 974 930
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		113 476 734	114 974 930
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		15 225	2 000
Övriga fordringar		5 252	133 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 663	14 505
		55 140	149 606
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		337 513	668 621
Summa kassa och bank		337 513	668 621
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		392 653	818 227
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		113 869 387	115 793 157

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		93 425 000	93 425 000
Summa bundet eget kapital		93 425 000	93 425 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 324 859	-1 072 534
Årets resultat		-2 427 023	-3 252 326
Summa fritt eget kapital		-6 751 882	-4 324 860
<b>Summa eget kapital</b>		86 673 118	89 100 140
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	26 754 000	26 754 000
Summa långfristiga skulder		26 754 000	26 754 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		183 231	-188 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	259 038	127 879
Summa kortfristiga skulder		442 269	-60 983
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		113 869 387	115 793 157



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 427 023	-3 252 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		1 620 209	
		<u>-806 814</u>	<u>-3 252 326</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-806 814</b>	<b>-3 252 326</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		94 467	-145 325
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		503 252	-52 774 434
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-209 095</b>	<b>-56 172 085</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-122 013	-11 541 285
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-122 013</b>	<b>-11 541 285</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		-	90 159 000
Amortering av lån		-	-22 583 706
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>67 575 294</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-331 108</b>	<b>-138 076</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>668 621</b>	<b>806 697</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>337 513</b>	<b>668 621</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde. Avgifterna periodiseras så att de intäktsförs i den period de tillhör.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaderna:

<i>Komponent</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Värme och sanitet	50
Yttertak	40
El	50
Fasad	50
Fönster	50
Ventilation	25

#### *Inkomstskatt*

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer, beskattas den med statlig inkomstskatt om 21,4%.

#### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 326 749	338 270
Hyra P-platser	130 500	38 500
Bredband	39 109	0
Andrahandsuthyrningar	12 250	0
Hysesrabatter	0	-2 500
Övrigt	546	-3
<b>Summa</b>	<b>1 509 154</b>	<b>374 267</b>

\*I årsavgiften ingår Årsavgifter bostäder och Bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Städning	53 113	0
Hiss	11 884	4 331
Bevakningskostnader	0	19 555
Reparation & underhåll	312 144	-326 543
El	169 121	125 316
Andel i gemensamhetsanl. + VA	62 840	51 037
Renhållning	29 575	80 802
Snöröjning	8 201	13 188
Bredband/Kabel TV	45 634	0
Försäkringspremier	32 488	20 450
Konstaterade förluster	503 601	0
Förvaltningsarvode	48 778	51 360
Övriga Förvaltningskostnader	-66 767	116 598
Konsultarvoden	35 250	132 876
Bankkostnader	6 316	7 080
Advokat- och rättegångskostnader	126 537	35 400
<b>Summa</b>	<b>1 378 715</b>	<b>331 450</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	114 974 930	32 433 067
-Nyanskaffningar	122 013	82 541 863
Vid årets slut	115 096 943	114 974 930
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-1 620 209	
Vid årets slut	-1 620 209	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>113 476 734</b>	<b>114 974 930</b>
Bokfört värde byggnader	81 043 667	82 541 863
Bokfört värde mark	32 433 067	32 433 067
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>113 476 734</b>	<b>114 974 930</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
SoliFast Finansiering 601014799	2028-01-31	3,740 %	13 377 000	13 377 000
SoliFast Finansiering 601014800	2027-10-31	4,140 %	13 377 000	13 377 000
			<b>26 754 000</b>	<b>26 754 000</b>
Varav kortfristig del 1 år (nästa års amortering).			0	0
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år.			0	0
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>26 754 000</b>	<b>26 754 000</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-26 754 000	-26 754 000
<b>Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda intäkter	236 108	47 848
Förutbetalda kostnader	34 663	14 505
Övriga upplupna kostnader	22 930	80 031
	<b>293 701</b>	<b>142 384</b>

## Underskrifter

Södertälje, datum enligt digital signering

Jan Wiman  
Styrelseordförande

Rani Haddad  
Ledamot

Furat Haddad  
Ledamot

Erik Jaensson  
Ledamot

Argiris Christakopoulos  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Linda Runow, Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 maj 2024



ÅR 2023.pdf

(104535 byte)

SHA-512: 12225a5aae843810ee554b33d61e151d80c3c  
40f3fa6a66228bb0d76a15900badd490354a43d09e64dc  
673ffaa496ec4a3db23ead934d4589e18a5464a992b8d

## Underskrifter

2024-05-30 20:15:41 (CET)



Rani Haddad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 12:36:03 (CET)



Argiris Christakopoulos

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 20:16:35 (CET)



Erik Olof Jaensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 20:20:21 (CET)



Furat Haddad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 20:18:00 (CET)



Jan Yung Woo Wiman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

81403e22dfbaf69196413c4e2f26028f3f14564b56bda33ac3da3360cb09fab42e9b75585be172873c2acbf8ea1bcc915b5f28e06f1ffb4aa28ba2fffc2f02d5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linahöjden i Södertälje, org nr 769639-5867

### Rapport om redovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av redovisningen för Bostadsrättsföreningen Linahöjden i Södertälje för år 2023.

Enligt min uppfattning har redovisningen upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en bild av bolagets finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Det ska dock tilläggas att det varit en bristfällig överlämning av byggande styrelse och att jag av den anledningen är ytterst tveksam mot att medlemmar som var med i den byggande styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet för detta räkenskapsår.

Styrelsen agerar i de flesta frågor som en enhet och vanligtvis fattas beslutet om ansvarsfrihet för styrelsen i sin helhet men det finns starka anledningar som kan styrkas av nuvarande styrelse varför vissa medlemmar i styrelsen för 2023 inte ska beviljas ansvarsfrihet.

#### *Grund för uttalanden*

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsens ansvar att redovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt bokföringslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta redovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Södertälje 29 Maj 2024

Linda Runow

Följande handlingar har undertecknats den 31 maj 2024



Revisionsberättelse 2023 BRF  
Linahöjden.pdf

(124412 byte)  
SHA-512: eae7d42aee1f260fa9c6e105e62fa34b1a8f2  
5a9f22f62359907917a525089e1283d0ebf7c89d3296a7  
244c404eab14aaa410c87696b74ccc6e037377f35f593

## Underskrifter

2024-05-30 20:22:00 (CET)



**Rani Haddad**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 15:27:00 (CET)



**Argiris Christakopoulos**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 10:45:45 (CET)



**Erik Olof Jaensson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 12:34:13 (CET)



**Furat Haddad**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 12:42:03 (CET)



**Jan Yung Woo Wiman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 20:25:50 (CET)



**Linda Runow**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Revisionsberättelse Linda Runow

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

79728fcd1996c7bb14f5a4a0c791271c6993d1a09dd276a633ee64fe8eb9b525d43bba160a1126a6380b8cf49cb4315217653256c95e404cc2738a3a66258389



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.