

# 2023

Årsredovisning

Brf Linjalen



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Linjalen

789200-0626

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Linjalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Linjalen 9, bebyggdes 1952. Föreningen registrerades 1950-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 1953-05-16. Fastigheten är belägen på Östra Radiogatan 2 A-E, Skönsmon, Sundsvall. På fastigheten finns fem bostadshus innehållande 70 lägenheter och 8 lokaler. På fastigheten finns även 4 garage och 50 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 1 rum och kök,  
47 stycken 2 rum och kök,  
6 stycken 3 rum och kök,  
3 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 518 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 474 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln samt lokalvård har under räkenskapsåret skötts av Fastighetsnabben.

### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Dränering hus C	2022
Låssystem	2021
OVK, med föjade åtgärder	2021
Relining källare i samtliga fastigheter	2020
Dränering hus E	2020
Kulvertbyte av värme & vatten	2019
Energideklaration & OVK	2019
Upprättande av underhållsplan	2019
Balkongrenovering	2018-2020
Ombyggnad av nya entréer till hyreslokaler	2016
Relining av stående kök- och wc-avloppsstammar	2016
Genomgång och injustering av värmesystemet	2014
Relining av liggande kök- och wc-avloppsstammar	2013-2014
Stamspolning	2013
Byte av radiatorventiler	2013
Dränering	2012-2013
Byte av belysning i entréer och källargångar	2013
Byte av el i källare	2011
Renovering av tvättstugor	2011
Åtgärder i utemiljö med bl a ny lekutrustning	2011
Asfaltering av gårdsplanen	2008-2009
Installation av bredband	2004
Utbyggnad av parkeringsplatser	2003
Byte av fönster	2001
Byte av tak	1997
Nydragning av el i samtliga lägenheter	1997
Nya entrédörrar	1997
Delvis stambyte och badrumsrenovering	1990

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Markvärdet har skrivits upp till aktuellt taxeringsvärde då ett betryggande övervärde finns och resulterar därmed att det egna kapitalet bibehålls positivt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 82 stycken och vid årets slut var medlemsantalet 83 stycken.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsens sammansättning:

Ordinarie	Rachid Harrouni Kajsa-Stina Eriksson Anna Malm Måns Berthas	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
-----------	----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

Suppleant                      Johanna Widén

**Valberedning**                      Leif Finnström  
Lars Torstensson

**Revisorer**                              Ernst & Young AB

Ordinarie föreningsstämman ägde rum 2023-06-07. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 st protokollförda sammanträden.

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-06-20.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 165	3 119	3 092	3 085	3 060
Resultat efter finansiella poster (tkr)	170	-193	629	-1 978	-2 060
Soliditet (%)	28,6	6,7	8,3	1,9	23,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	768	753	753	753	753
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,4	84,9	85,7	85,8	86,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	224	193	211	226
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 950	2 016	2 082	2 148	1 577
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 213	2 288	2 362	2 437	1 789
Skuldränta (%)	1,2	1,2	1,2	1,0	1,1
Räntekänslighet (%)	2,9	3,0	3,1	3,2	2,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	140	211	275	214	255

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 345	0	3 814 000	-3 114 774	-193 368	<b>618 203</b>
Avsättning yttre UH fond		79 000		-79 000		<b>0</b>
lanspråkstagande av föregående års resultat		-79 000		79 000		<b>0</b>
Uppskrivning markvärde			2 619 000			<b>2 619 000</b>
Omföring av föregående års resultat:				-193 368	193 368	<b>0</b>
Årets resultat					169 822	<b>169 822</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 345</b>	<b>0</b>	<b>6 433 000</b>	<b>-3 308 142</b>	<b>169 822</b>	<b>3 407 025</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 308 142
årets vinst	169 822
	<b>-3 138 320</b>

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	79 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 217 320
	<b>-3 138 320</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 164 796	3 118 633
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 164 796</b>	<b>3 118 633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 424 264	-2 691 371
Övriga externa kostnader		-150 239	-226 140
Personalkostnader	4	-91 819	-61 649
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 713	-229 716
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 896 035</b>	<b>-3 208 876</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>268 761</b>	<b>-90 243</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		817	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 756	-103 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 939</b>	<b>-103 125</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 822</b>	<b>-193 368</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>169 822</b>	<b>-193 368</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>169 822</b>	<b>-193 368</b>



## Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 6	9 886 825	7 497 538
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 886 825</b>	<b>7 497 538</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 886 825</b>	<b>7 497 538</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		78 592	62 608
Övriga fordringar		8 073	7 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 862	141 922
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>238 527</b>	<b>211 847</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	7	1 802 003	1 506 867
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 802 003</b>	<b>1 506 867</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 040 530</b>	<b>1 718 714</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 927 355</b>	<b>9 216 252</b>
-------------------------	--	-------------------	------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		112 345	112 345
Uppskrivningsfond		6 433 000	3 814 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 545 345</b>	<b>3 926 345</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 308 142	-3 114 773
Årets resultat		169 822	-193 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 138 320</b>	<b>-3 308 141</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 407 025</b>	<b>618 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 968 316	7 785 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 968 316</b>	<b>7 785 316</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 817 000	262 640
Leverantörsskulder		370 461	195 431
Skatteskulder		15 798	11 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		348 755	343 265
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 552 014</b>	<b>812 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 927 355</b>	<b>9 216 252</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	169 822	-193 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	229 713	229 716
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>399 535</b>	<b>36 348</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 680	32 900
Förändring av leverantörsskulder	175 031	-120 339
Förändring av kortfristiga skulder	9 890	53 947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>557 776</b>	<b>2 856</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-262 640	-262 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-262 640</b>	<b>-262 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>295 136</b>	<b>-259 784</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 506 867	1 766 651
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 802 003</b>	<b>1 506 867</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 51 615 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 701 200	2 647 956
Hyror lokaler	179 562	177 324
Hyror garage	16 560	16 200
Hyror parkeringar	129 420	126 000
Tillägg kabel-TV	41 400	41 400
Tillägg bredband	84 000	84 000
Övriga intäkter	12 655	25 753
	<b>3 164 797</b>	<b>3 118 633</b>

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	506 145	252 110
Periodiskt underhåll	26 875	805 539
Fastighetskötsel/lokalvård entreprenad	268 009	184 037
Uppvärmningskostnad	628 218	572 558
Vatten- och avloppsavgifter	254 709	212 269
Elavgifter	148 964	108 229
Renhållning	151 433	143 435
Snöröjning	121 142	103 779
Förbrukningsmaterial	732	9 320
Fastighetsförsäkringar	70 982	66 773
TV, bredband och telefoni	134 938	129 973
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	88 330	88 330
Försäkring övrigt	23 787	15 019
	<b>2 424 264</b>	<b>2 691 371</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	71 500	48 300
Sociala avgifter	20 319	13 349
	<b>91 819</b>	<b>61 649</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	10 764 409	10 764 409
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	194 500	194 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 958 909</b>	<b>10 958 909</b>
Ingående avskrivningar	-7 356 371	-7 126 655
Årets avskrivningar	-229 713	-229 716
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 586 084</b>	<b>-7 356 371</b>
Mark	3 895 000	3 895 000
Årets uppskrivningar	2 619 000	0
<b>Utgående värde mark</b>	<b>6 514 000</b>	<b>3 895 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 886 825</b>	<b>7 497 538</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 679 000	19 679 000
Taxeringsvärden mark	6 514 000	6 514 000
	<b>26 193 000</b>	<b>26 193 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 690 000	8 690 000
	<b>8 690 000</b>	<b>8 690 000</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Nordea pg konto	1 802 003	1 499 239
Nordea	0	7 628
	<b>1 802 003</b>	<b>1 506 867</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31
Nordea Hypotek AB	1,42	2024-01-17	1 817 000
Nordea Hypotek AB	1,20	2025-02-19	1 694 600
Nordea Hypotek AB	1,26	2027-03-15	2 863 716
Nordea Hypotek AB	1,10	2025-10-15	1 410 000
			<b>7 785 316</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 817 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 472 116 kr

Nästa års amortering 262 640 kr.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rachid Harrouni

Kajsa-Stina Eriksson

Anna Malm

Måns Berthas

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

**RACHID HARROUNI**

84b65459-6c7a-4a53-a405-9a66c74ca215 - 2024-06-14 12:41:59 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 50b20460-ad46-4a73-8272-2e75628bae18 - SE

**Måns Erik Berthas**

c5109de7-574a-46f1-8f7a-de483784222b - 2024-06-14 13:02:06 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 687cb709-6264-4fba-8ad3-056144a400e6 - SE

**ANNA MALM**

ad2aef63-5744-4616-86f0-10c4547f34e0 - 2024-06-14 16:20:04 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 4d496f02-74c3-485c-ac4d-e665f0cea600 - SE

**KAJSA-STINA ERIKSSON**

9684161c-5bd6-401f-b9a0-fa80d36bd4b5 - 2024-06-15 22:23:06 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - ca347055-07f9-4939-a580-f71570330e48 - SE

**NIKLAS NYBERG**

65900743-657f-463a-bce9-95a27fde5f6 - 2024-06-17 09:58:47 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - b13bbb20-6271-40f4-b7a8-0207598f1dd1 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linjalen, org.nr 789200-0626

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linjalen för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 revisionssed 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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Linjalen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## NIKLAS NYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-17 06:59:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# CASTOR

---

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor