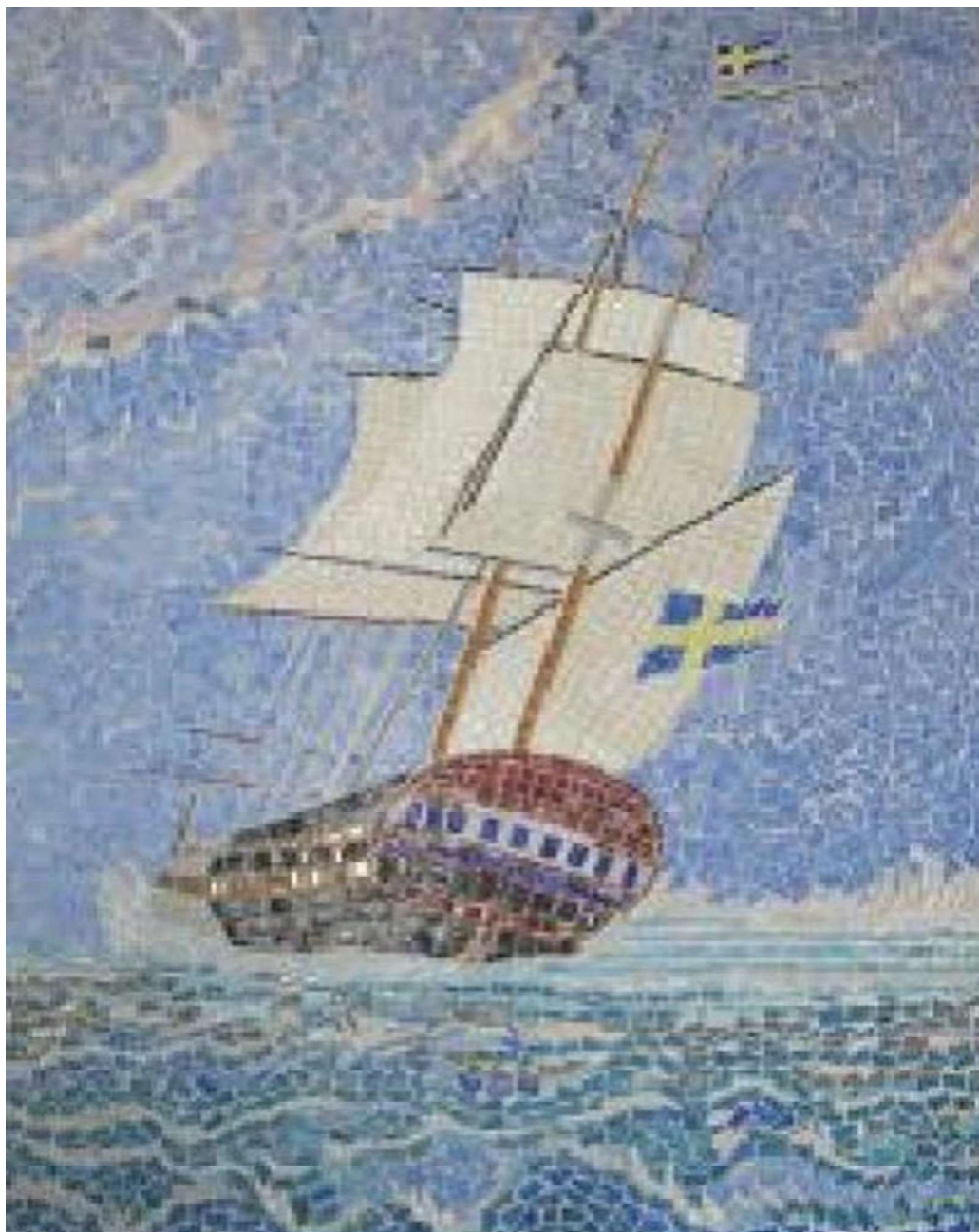

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Linjeskeppet
Org nr: 769621-5131



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Linjeskeppet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges. Årsredovisningen är upprättad enligt K2.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-21. Nuvarande stadgar registrerades 2021-12-06.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är negativt med – 39 tkr. Föreningen har haft högre räntekostnader under det gångna året. Även driftkostnader för, el, vatten och renhållning har ökat med inflationen under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 107%.

I resultatet ingår avskrivningar med 260 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 221 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Alderholmen 4:30 i Gävle kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 13 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2011. Fastighetens adress är Toppsocksgränd 6 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår att styrelsen är ansvarsförsäkrad.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
4 rum och kök	6
5 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	14

Total tomtarea 770 m²

Total bostadsarea 1 315 m²

Årets taxeringsvärde 25 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
JM Städservice	Städning
Gävle Energi AB	El & värme
Gästrike Återvinnare	Renhållning
Gästrike Vatten	Vatten
Informetric	Individuell mätning och debitering
KONE	Hissar
Gävle Energi AB	TV och bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 tkr och planerat underhåll för 36 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av hissdörr- entréplan	2018
Cykelstället	2018
Målning av servicedörrar	2018
Ventilation och avlopp	2019
Sotning	2019
Utbyte av ljusarmaturer och relä	2021
Fasadskåp till ventilation	2021
Hissunderhåll	2021
Genomgång av belysning i trapphus	2022
Putsning av vägg & sockel	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, putsning del av fasad	16 539
Utbyte av armaturer i trapphus	19 045



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Karlsson	Ordförande	2024
Lars Engstrand	Ledamot	2024
Roger Eriksson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Khaldieh Polcer	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Rogberg	Förtroendevald revisor	2024
Linus Wall	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Berglund	2024
Iwa Lee	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen blivit uppsagd av Gävle Kommun gällande föreningens temporära parkeringsplatser, som föreningen har hyrt av kommunen sedan föreningen bildades.

Under räkenskapsåret har inledande diskussioner hållits med ägaren av grannfastigheten, K-Fastigheter, gällande framtida garageplatser för föreningen. Föreningen har under året sagt upp avtalet med Triennium gällande fastighetsskötsel och ett nytt avtal har upprättats med JM Städservice gällande städning.

Styrelsen har hållit 4 stycken styrelsemöten under året.

2 städdagar anordnades under året, en på våren och en på hösten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Årsavgiften förändrades senast 2023-02-01 då den höjdes med 10 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 040	977	966	1 014	1 031
Resultat efter finansiella poster*	-39	-31	-5	160	57
Soliditet %*	66	66	65	65	64
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	93	92	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	747	690	688	726	760
Energikostnad kr/kvm	171	156	155	144	161
Sparande kr/kvm	195	189	215	319	257
Skuldsättning kr/kvm	9 844	10 034	10 491	10 681	10 871
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 844	10 034	10 491	10 681	10 871
Räntekänslighet %	13,2	14,5	15,2	14,7	14,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust.

Föreningens resultat för 2023 är negativt med - 39 tkr. Föreningen har haft högre räntekostnader under det gångna året samt att driftkostnader för, el, vatten och renhållning har ökat med inflationen under året. I resultatet ingår avskrivningar med 260 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 221 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 107%. Under året har även planerade underhåll utförts som belastar resultatet, men som finansieras av föreningens underhållsfond. Exkluderar man de genomförda underhållen blir det justerade resultatet för året 8 tkr.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt		
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Dispositionsfond	De balanserande resultaten*	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 565 000	303 784	115 188	21 545	-31 129
Disposition enl. årsstämmobeslut				-31 129	31 129
Reservering underhållsfond		40 000		-40 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 584		35 584	
Avsättning till dispositionsfond				0	
Ianspråktagande av dispositionsfond			-12 500	12 500	
Årets resultat					-39 432
Vid årets slut	25 565 000	308 200	102 688	-1 500	-39 432

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	*-9 584
Årets resultat	-39 432
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-40 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 584
Årets ianspråktagande av dispositionsfond	12 500
Summa	-40 932

*De balanserade resultaten utgörs av: Balanserat resultat från föregående år minus ändring av fond för yttre underhåll minus ändring av dispositionsfond.

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 40 932**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*Det balanserade resultatet på - 9 583 kr i resultatdispositionen är summan av den ingående balansen på 21 545kr och föregående årsresultat på - 31 129 kr

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 039 767	976 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 568	2 174
Summa rörelseintäkter		1 050 335	978 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-474 619	-450 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 611	-64 020
Personalkostnader	Not 6	0	-800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-259 953	-259 953
Summa rörelsekostnader		-787 183	-774 910
Rörelseresultat		263 152	204 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	331	2 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-302 916	-237 468
Summa finansiella poster		-302 585	-235 201
Resultat efter finansiella poster		-39 432	-31 129
Årets resultat		-39 432	-31 129
Uttag underhållsfond		35 584	20 230
Uttag dispositionsfond		12 500	15 000
Årets justerade resultat		8 652	4 101

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 691 332	38 951 285
Summa materiella anläggningstillgångar		38 691 332	38 951 285
Summa anläggningstillgångar		38 691 332	38 951 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 560	2 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 657	85 019
Summa kortfristiga fordringar		34 217	87 093
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	387 361	329 581
Summa kassa och bank		387 361	329 581
Summa omsättningstillgångar		421 578	416 674
Summa tillgångar		39 112 911	39 367 959



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	25 565 000	25 565 000	
Fond för yttre underhåll	308 200	303 784	
Summa bundet eget kapital	25 873 200	25 868 784	
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	102 688	115 188	
De balanserade resultaten*	-1 500	21 546	
Årets resultat	-39 432	-31 129	
Summa fritt eget kapital	61 756	105 605	
Summa eget kapital	25 954 001	25 974 390	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 794 676	12 944 936
Summa långfristiga skulder		12 794 676	12 944 936
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	150 260	250 260
Leverantörsskulder		62 835	58 401
Övriga skulder		-715	-648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	183 397	140 620
Summa kortfristiga skulder		295 777	448 633
Summa eget kapital och skulder		39 112 911	39 367 959

* De balanserade resultaten utgörs av: Balanserat resultat från föregående år minus ändring av fond för yttre underhåll minus ändring av dispositionsfond + föregående års-resultat.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-39 432	-31 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	259 953	259 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	220 520	228 824
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	52 876	-58 916
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	47 144	-18 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320 540	151 741
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 260	-600 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 260	-600 260
Årets kassaflöde	70 280	-448 519
Likvidamedel vid årets början	329 581	778 100
Likvidamedel vid årets slut	387 361	329 581



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt K2 och i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	140

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	948 101	868 428
Hyror, p-platser	78 925	85 725
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 995	-16 800
Vattenavgifter	10 986	11 892
Elavgifter	22 750	27 563
Summa nettoomsättning	1 039 767	976 808

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	2 888	2 174
Övriga rörelseintäkter	7 680	0
Summa övriga rörelseintäkter	10 568	2 174

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-35 584	-20 230
Reparationer	-1 638	-9 875
Arrendeavgifter	-54 600	-54 600
Försäkringspremier	-15 428	-14 535
Kabel- och digital-TV	-52 572	-53 329
Serviceavtal	-9 066	-8 774
Obligatoriska besiktningar	-2 136	-2 028
Snö- och halkbekämpning	-10 600	-19 653
Förbrukningsinventarier	-6 327	-4 830
Vatten	-53 501	-51 501
Fastighetsel	-91 795	-81 033
Uppvärmning	-79 207	-71 984
Sophantering och återvinning	-28 545	-26 212
Förvaltningsarvode drift	-33 620	-31 553
Summa driftskostnader	-474 619	-450 138



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-32 550	-30 903
IT-kostnader	-6 419	-4 940
Övriga förvaltningskostnader	-1 802	-2 836
Kreditupplysningar	-1 455	-338
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 887	-2 174
Medlems- och föreningsavgifter	-4 240	-4 180
Bankkostnader	-3 258	-3 650
Övriga externa kostnader	0	-15 000
Summa övriga externa kostnader	-52 611	-64 020

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga personalkostnader	0	-800
Summa personalkostnader	0	-800

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-259 953	-259 953
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-259 953	-259 953

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	331	2 267
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	331	2 267

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-301 564	-237 468
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 352	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-302 916	-237 468

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	36 501 665	36 501 665
Mark	4 349 335	4 349 335
	40 851 000	40 851 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 851 000	40 851 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 899 715	-1 639 763
	-1 899 715	-1 639 763

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-259 953	-259 953
	-259 953	-259 953

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 159 668** **-1 899 716****Restvärde enligt plan vid årets slut****38 691 332** **38 951 285**

Varav

Byggnader	34 341 997	34 601 950
Mark	4 349 335	4 349 335

Taxeringsvärden

Bostäder	25 000 000	25 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**25 000 000** **25 000 000**

varav byggnader

19 200 000 19 200 000

varav mark

5 800 000 5 800 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	79 873	79 873
	79 873	79 873
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 873	79 873
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-79 873	-79 873
	-79 873	-79 873
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-79 873	-79 873
	-79 873	-79 873
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-79 873	-79 873
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 515	15 428
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 938	7 726
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 205	61 866
	32 657	85 019

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (Handelsbanken)	698	698
Företagskonto (Handelsbanken)	1 737	3 287
Transaktionskonto (Swedbank)	384 926	325 596
	387 361	329 581



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 944 936	13 195 196
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 260	-250 260
Långfristig skuld vid årets slut	12 794 676	12 944 936

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,67%	2025-06-30	3 970 000,00	0,00	100 000,00	3 870 000,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-04-02	4 350 000,00	0,00	100 000,00	4 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2027-09-30	4 875 196,00	0,00	50 260,00	4 824 936,00
Summa			13 195 196,00	0,00	250 260,00	12 944 936,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 260 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 350 000 kr till betalning under 2024. Resterande skuld förfaller under 2025 och 2027.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	83 566	45 276
Upplupna elkostnader	11 263	10 619
Upplupna värmekostnader	12 625	12 951
Upplupna kostnader för renhållning	614	545
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	75 329	71 229
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 397	140 620

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 426 000	15 426 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tobias Karlsson

Roger Eriksson

Lars Engstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

Linus Wall
Förtroendevald revisor

Bo Rogberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514523023

Dokument

Årsredovisning Linjeskeppet 2023

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-04-05 12:18:33 CEST (+0200) av Marie-Louise Larsson (ML)

Färdigställt 2024-04-11 14:21:56 CEST (+0200)

Initierare

Marie-Louise Larsson (ML)

Riksbyggen

marie-louise.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Lars Engstrand (LE)

lasse6876@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ARNE ENGSTRAND"

Signerade 2024-04-07 15:22:43 CEST (+0200)

Roger Eriksson (RE)

roger.eriksson@citizensof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Roger Eriksson"

Signerade 2024-04-05 17:39:23 CEST (+0200)

Tobias Karlsson (TK)

tobias.karlsson@arkivera.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Tobias Karlsson"

Signerade 2024-04-05 12:22:33 CEST (+0200)

Linus Wall (LW)

linus.wall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Linus Joakim Wall"

Signerade 2024-04-09 19:51:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514523023

Bo Rogberg (BR)
bo.rogberg@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Olof Björnsson Rogberg"
Signerade 2024-04-11 14:21:56 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Linjeskeppet i Gävle, Org. Nr 769621-5131

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Linjeskeppet i Gävle för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkrat oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen har gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlande informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Gävle 2024-04-03

Linus Wall
Lekmannarevisor

Bo Rogberg
Lekmannarevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514524013

Dokument

Revisionsberättelse 2023

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-04-05 12:21:30 CEST (+0200) av Marie-Louise Larsson (ML)

Färdigställt 2024-04-24 09:18:21 CEST (+0200)

Initierare

Marie-Louise Larsson (ML)

Riksbyggen

marie-louise.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Bo Rogberg (BR)

bo.rogberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Olof Björnsson Rogberg"

Signerade 2024-04-24 09:18:21 CEST (+0200)

Linus Wall (LW)

linus.wall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Linus Joakim Wall"

Signerade 2024-04-11 18:00:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Linjeskeppet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Linjeskeppet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

