

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Lien  
Org nr: 789200-0634



## Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

# ***DAGORDNING***

## ***VID***

### ***ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA***

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lien får härmed  
upprätta 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.

## 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 1963-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2015-12-09.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 215% till 261%. Under året har föreningen amorterat av tre lån om totalt 1 055 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 685 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 3 och Sallyhill 1:16 i Sundsvalls kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 52 lägenheter uppförda. Fastigheternas adress är Sallyhillsvägen 13-19 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	16	
4 rum och kök	9	
5 rum och kök	3	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	43	Samtliga med laddplatser

Total bostadsarea	3 845 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	23 346 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 346 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **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 109 tkr och planerat underhåll för 143 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### **Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 440 tkr.

#### **Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

##### **Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering tvättstugor	2004	
Stambyte	2007	
Byte pumpar i undercentral	2012	
Takbyte och nya entrétak	2014	
Målning trapphus och korridorer	2019	
Byte till säkerhetsdörrar	2019	
Uppgradering undercentral	2020	
Målning och rörisolering undercentral	2021	

##### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Ny torktumlare och torkrumsavfuktare	106 201
Ledbelysningsarmaturer tvättstugor	37 019

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulrica Aquino Sahlén	Ordförande	2025
Irja Lundberg	Sekreterare	2025
Magnus Eckman	Ledamot	2024
Göran Svedberg	Ledamot	2024
Herman Englund	Ledamot	2024

### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Johansson	Suppleant	2024
Olof Nilsson	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joel Åslin	Förtroendevald revisor	2024
Tony Näslund	Förtroendevald revisor	2024

### Revisorssuppleanter

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Hennig Öhrström	2024

### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Bengtsson	2024
Mikael Dahlgren	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01, då den höjdes med 5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m<sup>2</sup>/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 750 793	2 610 543	2 572 888	2 492 459	2 496 942
Resultat efter finansiella poster	438 968	651 602	565 657	368 952	-211 611
Årets kassaflöde	602 895	-2 792 830	-110 653	376 679	-668 833
Soliditet %	57	54	42	40	37
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	261	214	657	595	627
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	704	667	657	636	638
Driftkostnader kr/kvm	398	301	328	372	503
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	360	301	306	281	266
Energikostnad kr/kvm	172	165	158	138	145
Reservering till underhållsfond kr/kvm	114	109	103	81	81
Sparande kr/kvm	101	233	233	251	244
Skuldsättning kr/kvm	1 153	1 464	2 178	2 239	2 299
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 153	1 464	2 178	2 239	2 299
Räntekänslighet %	1,6	2,2	3,3	3,5	3,6

### 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	350 500	5 702 706	485 478	651 602
Disposition enl. årsstämmobeslut			651 602	-651 602
Reservering underhållsfond		440 000	-440 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-143 220	143 220	
Årets resultat				438 968
<b>Vid årets slut</b>	<b>350 500</b>	<b>5 999 486</b>	<b>840 300</b>	<b>438 968</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 137 080
Årets resultat	438 968
Årets fondreservering enligt stadgarna	-440 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	143 220
<b>Summa</b>	<b>1 279 267</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 279 267

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 750 793	2 610 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 649	10 022
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 771 442</b>	<b>2 620 565</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 531 641	-1 155 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 690	-419 290
Personalkostnader	Not 6	-80 958	-66 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-246 128	-246 128
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 295 417</b>	<b>-1 887 473</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>476 025</b>	<b>733 092</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 704	22 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 762	-104 189
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 057</b>	<b>-81 491</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>438 968</b>	<b>651 602</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>438 968</b>	<b>651 602</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	9 933 438	9 550 378
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	1 300 439
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 933 438</b>	<b>10 850 817</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 933 438</b>	<b>10 850 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 033	329 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 366	167 559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>129 399</b>	<b>497 428</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 9	2 611 897	2 009 002
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 611 897</b>	<b>2 009 002</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 741 295</b>	<b>2 506 430</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 674 734</b>	<b>13 357 247</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	350 500	350 500
Fond för yttre underhåll	5 999 487	5 702 706
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 349 987</b>	<b>6 053 206</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	840 299	485 478
Årets resultat	438 968	651 602
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 279 267</b>	<b>1 137 080</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 629 253</b>	<b>7 190 286</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 431 942
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 812 324</b>	<b>4 431 942</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 198 696
Leverantörsskulder	173 336	66 112
Skatteskulder	18 061	11 683
Övriga skulder	95 583	90 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 559	367 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 233 156</b>	<b>1 735 019</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 674 734</b>	<b>13 357 247</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	438 968	651 602
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	246 128	246 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>685 096</b>	<b>897 730</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	368 029	-334 657
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	77 216	13 767
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 130 341</b>	<b>576 841</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	1 300 439	-625 096
Investeringar i byggnader & mark	-629 189	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>671 250</b>	<b>-625 095</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 198 696	-2 744 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 198 696</b>	<b>-2 744 575</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>602 895</b>	<b>-2 792 830</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 009 002</b>	<b>4 801 832</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 611 897</b>	<b>2 009 002</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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	100
Standardförbättringar	Linjär	30-50
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 693 736	2 565 372
Hyror, p-platser	51 600	48 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 040	-2 829
Elavgifter, laddplatser/motorvärmare	12 497	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 750 793</b>	<b>2 610 543</b>

  

<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	15 045	4 824
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-5
Övriga rörelseintäkter	5 606	5 203
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>20 649</b>	<b>10 022</b>

  

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-143 220	0
Reparationer	-109 192	-25 825
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 038	-70 038
Försäkringspremier	-30 833	-27 529
TV och Bredband	-181 823	-171 206
Serviceavtal	-4 044	-975
Snö- och halkbekämpning	-213 293	-119 778
Statuskontroll balkonger	-40 000	0
Förbrukningsinventarier	-8 654	-9 300
Vatten	-187 647	-189 290
Fastighetsel	-112 503	-120 485
Uppvärmning	-361 592	-323 845
Sophantering och återvinning	-63 246	-81 547
Trädgårdsskötsel och teknisk konsultation	-5 555	-15 831
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 531 641</b>	<b>-1 155 650</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-409 179	-380 349
Administration	-2 460	-8 431
IT-kostnader	0	-3 834
Övriga förvaltningskostnader	-9 556	-10 264
Kreditupplysningar	-690	-1 308
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 558	-5 313
Representation	0	-4 285
Bankkostnader	-2 544	-2 100
Övriga externa kostnader	-3 704	-3 407
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-436 690</b>	<b>-419 290</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-52 500	-41 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-130
Sociala kostnader	-18 458	-15 274
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-80 958</b>	<b>-66 404</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-74 425	-74 425
Avskrivningar tillkommande utgifter	-171 703	-171 703
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-246 128</b>	<b>-246 128</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 442 500	7 442 500
Mark	219 000	219 000
Tillkommande utgifter	8 111 100	8 111 100
	<b>15 772 600</b>	<b>15 772 600</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning (laddplatser)	629 189	0
	<b>629 189</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 401 789</b>	<b>15 772 600</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 022 230	-3 947 805
Tillkommande utgifter	-2 199 992	-2 028 289
	<b>-6 222 222</b>	<b>-5 976 094</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-74 425	-74 425
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-171 703	-171 703
	<b>-246 128</b>	<b>-246 128</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 468 350</b>	<b>-6 222 222</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 933 439</b>	<b>9 550 378</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 345 845	3 420 270
Mark	219 000	219 000
Tillkommande utgifter	5 739 405	5 911 108
Markanläggningar	629 189	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 346 000	23 346 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 346 000</b>	<b>23 346 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 000 000</i>	<i>19 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 346 000</i>	<i>4 346 000</i>

**Not 9 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 980	2 980
Bankmedel, SBAB	915 639	1 391 761
Transaktionskonto, Swedbank	1 693 278	614 262
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 611 897</b>	<b>2 009 002</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 431 942	5 630 638
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-204 943	-1 054 968
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-414 675	-143 728
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 812 324</b>	<b>4 431 942</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-01-30	459 616,00	0,00	459 616,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-04-30	319 092,00	0,00	319 092,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-09-01	276 260,00	0,00	276 260,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2024-01-30	314 987,00	0,00	10 768,00	304 219,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	227 447,00	0,00	22 504,00	204 943,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-10-30	1 123 720,00	0,00	21 752,00	1 101 968,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-10-30	1 506 250,00	0,00	35 000,00	1 471 250,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2026-09-30	279 546,00	0,00	31 952,00	247 594,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2026-10-30	1 123 720,00	0,00	21 752,00	1 101 968,00
<b>Summa</b>			<b>5 630 638,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 198 696,00</b>	<b>4 431 942,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas. Lånet med förfalldatum 2024-01-30 har föreningen löst i sin helhet och ingår därför i summan för nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut.

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 067 500	12 067 500

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Ulrica Aquino Sahlén

---

Irja Lundberg

---

Magnus Eckman

---

Göran Svedberg

---

Herman Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

Tony Näslund  
Förtroendevald revisor

---

Joel Åslin  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557513192240

## Dokument

209220\_Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-03-19 11:21:18 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)  
Färdigställt 2024-04-16 21:44:22 CEST (+0200)

## Initierare

Ida Wallgren (IW)  
Riksbyggen  
ida.wallgren@riksbyggen.se

## Signerare

Tony Näslund (TN)  
tonynaslund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TONY NÄSLUND"  
Signerade 2024-04-06 17:01:27 CEST (+0200)

Joel Åslin (JÅ)  
joelaslin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Joel Åslin"  
Signerade 2024-04-16 21:44:22 CEST (+0200)

Ulrica Aquino Sahlén (UAS)  
brflien@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulrica Aquino Sahlén"  
Signerade 2024-03-22 12:18:55 CET (+0100)

Göran Svedberg (GS)  
goran.svedberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN SVEDBERG"  
Signerade 2024-03-19 20:30:11 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513192240

Herman Englund (HE)  
smygvinkel@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HERMAN ENGLUND"  
Signerade 2024-03-19 21:12:07 CET (+0100)

Irja Lundberg (IL)  
ia\_pias@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRJA  
LUNDBERG"  
Signerade 2024-03-19 18:02:15 CET (+0100)

Magnus Eckman (ME)  
69magnus69.me@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS ECKMAN"  
Signerade 2024-04-05 14:09:10 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>



# **BRF LIEN SUNDSVALL**

*Org nr 789200-0634*

## **ÅRSREDOVISNING**

*för räkenskapsåret 2023*

# **REVISIONSBERÄTTELSE**

**Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Lien**  
**Organisationsnummer 789200-0634**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Lien för att för räkenskapsåret 20230101-20231231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen, och 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Sundsvall 2024-

**Tony Näslund**

Av föreningen vald revisor

**Joel Åslin**

Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557513191427

## Dokument

**BRF LIEN SUNDSVALL.lång**

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2024-03-19 11:14:20 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)*

*Färdigställt 2024-03-19 12:06:52 CET (+0100)*

## Initierare

**Ida Wallgren (IW)**

Riksbyggen

*ida.wallgren@riksbyggen.se*

## Signerare

**Joel Åslin (JÅ)**

*joelaslin@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Joel Åslin"*

*Signerade 2024-03-19 12:06:52 CET (+0100)*

**Tony Näslund (TN)**

*tonynaslund@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TONY NÄSLUND"*

*Signerade 2024-03-19 11:40:18 CET (+0100)*

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>









#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

#### AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

#### 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.

#### 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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltnings-berättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

#### 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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

#### 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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

#### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

#### 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 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.

## BRF Lien

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)