

Årsredovisning för

Brf Linahöjden

769639-5867

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linahöjden, 769639-5867 får härmed avge årsredovisning för 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

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

Förening och har sitt säte i Stockholms län, Södertälje Kommun

Föreningen utgörs av fastigheten Lina 4:50 och innehåller 25 lägenheter. Medlemsantalet var 29 stycken 20241231. Fastigheten genomgår en nybyggnation under tredje kvartalet 2020 fram till första kvartalet 2022. Samtliga lägenheter nyproduceras. Arbetet sker på totalentreprenad av entreprenören Partner Entreprenad i Sverige AB.

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

Styrelsesammansättning

Ordförande:

Argiris Christakopoulos

Ordinarie ledamöter

Rani Haddad
Furat Haddad
Erik Jaensson
Jan Wiman
Theresa Munir

Suppleanter

Inga

Valberedning

Styrelsen

Revisor

Linda Runow, Förtroendevald revisor

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Förvaltning

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

Syrelsen har godkänt 6 andrahandsuthyrningar under året.

Styrelsen har godkänt 5 överlåtelseavtal under året.

Styrelsen har haft 19 protokollförda styrelsesammanträden under året.

Datum för ordinarie stämma 2024-06-24.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lina 4:50

Adress: Linavägen

Byggår: 2021

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

Total boyta: 2059 kvm

Fastighetens areal: 2586 kvm

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställd markplanering.

Uppfräschning av betongsockelfasad.

Höjd avgift med 30% 240101.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Inget planerat.

Förändring eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	93 425 000	-4 324 859	-2 427 022
Resultat disp enligt stämmobeslut		-2 427 023	2 427 022
Årets resultat			-1 655 901
Belopp vid årets slut	93 425 000	-6 751 882	-1 655 901

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-6 751 882
Årets resultat	-1 655 902
Totalt	-8 407 784
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-8 407 784
	-8 407 784

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

Nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Årsavgift per kvm:

Avgiftens storlek kan skilja mycket mellan olika föreningar, och det kan tyckas märkligt.

Avgiften kan faktiskt vara allt mellan 100 och upp över 1000 kr per kvadratmeter och år!

Normalt brukar den dock ligga någonstans mellan 500 och 700 kr/kvm/år.

Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter:

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

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

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

Sparande per kvm:

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

Ta summan av årets resultat + avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normala -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta

i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

Energikostnad per kvm:

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

Räntekänslighet:

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	
Nettoomsättning	2 115 332	1 509 154	374 267
Resultat efter finansiella poster	-1 655 901	-2 427 023	-3 252 325
Soliditet, %	75	76	77
Balansomslutning	112 764 645	113 869 387	115 793 157

Uppllysning årets resultat:

Föreningen uppvisar ett stort negativt resultat.

Tas det hänsyn till gjorda avskrivningar samt planerat underhåll, blir det ett betydligt mindre negativt resultat.

För att stärka sina ekonomi

höjde föreningen avgiften med 30 % 240101.

Ytterligare höjningar av avgiften kan vara aktuella.

Nyckeltal i kr/m² boyta:

Årsavgift	902	663	
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	88	85	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	13 244	12 994	12 994
Skuldsättning total intäktsyta	13 244	12 994	
Sparande	0	0	
Elkostnad	80	82	61
Energikostnad	113	91	
Räntekänslighet i procent	14,69	19,59	

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 115 332	1 509 154
Övriga rörelseintäkter		294 357	104 896
Summa rörelseintäkter		2 409 689	1 614 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-500 128	-662 160
Övriga externa kostnader	3	-850 832	-716 555
Avskrivningar		-1 620 209	-1 620 209
Summa rörelsekostnader		-2 971 169	-2 998 924
Personalkostnader		-19 713	-
Rörelseresultat		-581 193	-1 384 874
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 074 773	-1 046 725
Summa finansiella poster		-1 074 773	-1 046 725
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		65	4 576
Resultat efter finansiella poster		-1 655 901	-2 427 023
Årets resultat		-1 655 901	-2 427 023

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	111 856 525	113 476 734
Summa materiella anläggningstillgångar		111 856 525	113 476 734
Summa anläggningstillgångar		111 856 525	113 476 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		463 348	15 225
Övriga fordringar		1	5 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 042	34 663
		490 391	55 140
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		417 729	337 513
Summa kassa och bank		417 729	337 513
Summa omsättningstillgångar		908 120	392 653
SUMMA TILLGÅNGAR		112 764 645	113 869 387

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		93 425 000	93 425 000
Summa bundet eget kapital		93 425 000	93 425 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 751 882	-4 324 859
Årets resultat		-1 655 901	-2 427 023
Summa fritt eget kapital		-8 407 783	-6 751 882
Summa eget kapital		85 017 217	86 673 118
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	27 269 000	26 754 000
Summa långfristiga skulder		27 269 000	26 754 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		239 611	183 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	238 817	259 038
Summa kortfristiga skulder		478 428	442 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 764 645	113 869 387

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 655 901	-2 427 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		1 620 209	1 620 209
		-35 692	-806 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-35 692	-806 814
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-435 251	94 467
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		36 159	503 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-434 784	-209 095
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-122 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-122 013
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		515 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		515 000	-
Årets kassaflöde		80 216	-331 108
Likvida medel vid årets början		337 513	668 621
Likvida medel vid årets slut		417 729	337 513

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Inkomstskatt

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

Personal

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

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 756 533	1 326 749
Hyra P-platser	188 000	130 500
Bredband	80 700	39 109
Andrahandsuthyrningar	53 527	12 250
Filter	19 500	0
Hysesrabatter	-5307	0
Övrigt	22 379	546
Summa	2 115 332	1 509 154

*I årsavgiften ingår årsavgifter bostäder, filter och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Städning	29 415	53 113
Hiss	8 198	11 884
Reparation & underhåll	71 353	312 144
El	165 710	169 121
Andel i gemensamhetsanl. + VA	159 011	62 840
Renhållning	40 391	29 575
Snöröjning	0	8 201
Bredband/Kabel TV	77 689	45 634
Försäkringspremier	37 348	32 488
Fastighetsskatt	70 024	0
Konstaterade förluster	0	503 601
Förbrukningsinventarier	490	0
Planerat underhåll	259 380	0
Förvaltningsarvode	54 423	48 778
Övriga Förvaltningskostnader	29 636	-66 767
Konsultarvoden	0	35 250
Bankkostnader	18 695	6 316
Advokat- och rättegångskostnader	329 197	126 537
Summa	1 350 960	1 378 715

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	115 096 943	114 974 930
-Nyanskaffningar	-	122 013
Vid årets slut	115 096 943	115 096 943
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 620 209	
-Årets avskrivning	-1 620 209	-1 620 209
Vid årets slut	-3 240 418	-1 620 209
Redovisat värde vid årets slut	111 856 525	113 476 734

Bokfört värde byggnader	79 423 458	81 043 667
Bokfört värde mark	32 433 067	32 433 067
Redovisat värde vid årets slut	111 856 525	113 476 734

Not 5 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-12-31	2023-12-31
SoliFast Finansiering 601014799	2028-01-31	3,740 %	13 377 000	13 377 000
SoliFast Finansiering 601014800	2027-10-31	4,140 %	13 377 000	13 377 000
SoliFast Finansiering 503632	2027-02-15	3,740 %	515 000	
			27 269 000	26 754 000
Varav kortfristig del 1 år (nästa års amortering).			0	0
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år.			0	0
Kvarstående långfristig del			27 269 000	26 754 000
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-27 269 000	-26 754 000
Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen			0	0

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	216 885	236 108
Förutbetalda kostnader	27 042	34 663
Övriga upplupna kostnader	21 933	22 930
	265 860	293 701

Underskrifter

Södertälje, datum enligt digital signering

Argiris Christakopoulos
Styrelseordförande

Rani Haddad
Ledamot

Furat Haddad
Ledamot

Erik Jaensson
Ledamot

Jan Wiman
Ledamot

Theresa Munir
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Linda Runow, Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 april 2025



ÅR 2024.pdf

(104795 byte)

SHA-512: 6a8e9b24b6d8f5908e6dd35b8c124c10769ea
95ed6bf442f2e7e076b3c44e6209441139d0398b955700
ed9d5d4f81a50ddd57c7af7755f0b12b942a27544dccb

Underskrifter

2025-04-02 18:18:15 (CET)



Argiris Christakopoulos

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 22:54:19 (CET)



Erik Olof Jaensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-02 18:16:36 (CET)



Furat Haddad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-02 22:12:42 (CET)



Jan Yung Woo Wiman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 13:23:45 (CET)



Rani Haddad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-04 16:07:43 (CET)



Theresa Leon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-04 16:11:51 (CET)



Linda Runow

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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

SHA-512:

9b2ddba40713d68e41cdfa82b238973281bdeb291cd0946a648248934edbe5abe60c881ec57929f242188d406feb943d5f4d215564e1ab821b606a89600e5755



Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om redovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av redovisningen för Bostadsrättsföreningen Linahöjden i Södertälje för år 2024.

Enligt min uppfattning har redovisningen upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt en god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida redovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i redovisningen.

Södertälje 31 mars 2025

Linda Runow
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2025



Revisionsberättelse 2024 BRF
Linahöjden.docx-2.pdf

(56425 byte)
SHA-512: 42a1674688163335ee40a92f8c34ec6ef527b
60aa9f3990557b95ba66dcfad18e17a15ff283df074dc6
11decee7733153f962913b9c524cfbc7ea84a4c97c44d

Underskrifter

2025-03-31 13:42:01 (CET)



Linda Runow

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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

SHA-512:
0fe23045200394b8058261b33c89f19801a81458f6c811e4825ce5351ce812acc0fa4abf2de120a38841b5c626e3cdc88b75720cae7899a89df5db9ff433aeb



Om detta kvitto

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