

Årsredovisning 2022



Brf Linjefarten 2

Org nr 769626-6043

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Linjefarten 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2014-11-04.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-29.

Föreningens fastighet

Fastigheten består av två flerbostadshus. Studio 4 med fem våningsplan och Packhuset med sex våningsplan med totalt 63 lägenheter samt 126 garageplatser. Bostadsarean uppgår till 5 439 kvm. Adresser Sjöfartsgatan 10, 12 och 14 (Packhuset) samt Hammarbyterrassen 10 (Studio 4).

I föreningens fastigheter finns garage som inkomstkälla för föreningen. Garageplatser hyrs ut till föreningens medlemmar samt även till Samfällighetens medlemmar och detta regleras med särskilt nyttjanderättsavtal mellan Linjefarten 2 och de övriga föreningarna.

Föreningen har även i fastigheten lokaler som får användas av Linjefartens samfällighets medlemmar enligt gällande nyttjanderättsavtal. Lokalerna avser gemensamhetslokal för möten och fester, en biograf med 15 sittplatser samt ett gym med omklädningsrum och separata duschrum för män/kvinnor samt bastu och ångbastu. Dessutom finns ett särskilt hundspa.

Linjefartens samfällighetsförening LSF

Linjefartens samfällighetsförening LSF består av Brf Linjefarten 1, Brf Linjefarten 2 samt Båtturen 1. Linjefartens Samfällighetsförening driver och administrerar gården inklusive växter, miljörum och miljöstation. Deltagande föreningar är Linjefarten 1, Linjefarten 2 och Båtturen 1 med respektive andelstal 41,9 %, 33,9 % och 24,2 %.

Gemensamhetsanläggningar.

Föreningen har också tillsammans med Linjefarten 1 gemensamma vatten- värme- och elledningar samt undercentral som ingår i gemensamhetsanläggningen. Kostnader fördelas enligt andelstalen: L1 55,3 procent och L2 44,7 procent. På innergården finns en sopsug för som drivs och administreras av Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med Driftia Förvaltning AB.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten är helt befriad från fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2030. Fastighetsskatt gällande garage är 1 % av taxeringsvärde för garage och uppgår till 196 tkr för år 2022.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 342 600 tkr varav byggnadsvärde 194 600 tkr och markvärde 148 000 tkr. Värdeår är 2015.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelse har efter ordinarie årsstämma 2022-05-18 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Thomas Andersson	Ordförande
Josef Bakszt	Ekonomi /Fastighet
Victor Triantafyllidis	Sekreterare
Payman Hazheer	Nycklar, passersystem
Poul Heie	Samfällighet
Malin Hammarén	Städ
Simon Arton	Fastighet

Suppleanter

Sandra Nilsson	Garage
----------------	--------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 13 protokollförda möten.

Revisor

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL-Revision AB

Valberedning

Peo Göransson
Martin Ringholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har lämnats oförändrade under 2022. Beslut har tagits om höjda avgifter från och med 1 januari 2023. Detta redovisas närmare under avsnittet kommentarer till föreningens ekonomi nedan.

Två fönsterputsningar genomfördes under 2022 och det planeras för två fönsterputsningar under 2023.

Garantibesiktning (5-årsbesiktning) är under slutfasen med en kostnadssammanställning över samtliga garantipunkter och har genomförts med konsult Bengt Dahlgren Ab (BD) tillsammans med grannföreningen Linjefarten 1. Under början av 2023 planeras kraven om ersättning för åtgärdande skickas över till byggherren (Oscar Properties) med hjälp av juridiskt ombud. Parterna är sedan tidigare principiellt överens om att en finansiell lösning snabbt ska komma till stånd så att arbetet med åtgärdande av garantipunkterna kan påbörjas under kommande år.

Två städdagar anordnades av Samfälligheten under året, en på våren och en på hösten. Ett gediget arbete genomfördes med att räfsa grus, flytta på grusmassor och fördela dem jämt på gården. Det plockades skräp på gården och utanför vid gatorna, alla hårda ytor sopades och det räfsades bort högar med löv. En grovstädning av miljörummet och miljöstationen samt våtutrymmen i gym/bastu. Sanden i sandlådan fixades och cyklar ställdes till rätta. Garage och källargångarna sopades och det gjordes fint i bio, hundspa och gemensamhetslokalen. Städagen avslutades som brukligt är med en gemensam grill på gården,

Under slutet av 2022 genomfördes ett periodiskt underhåll genom ommålning av föreningens samtliga trapphus. Även hissörrarna på Sjöfartsgatan 10 vid entré- och garageplan målades om eftersom dessa entréer används i större omfattning p g a samfällighetens gemensamma lokaler är belägna i porten samt att B1's medlemmar som nyttjar garaget använder Sjöfartsgatan 10 som entré.

Föreningens skalskydd har under året förstärkts.

Styrelsen för diskussioner med den ekonomiske förvaltaren Fastum om hur vi kan effektivisera administration och fakturering av garageplatserna då det visat sig att långt ifrån samtliga platser varit uthyrda under året. Detta problem har aktualiserats under 2022 men också förekommit i större eller mindre utsträckning under tidigare år.

Kommentarer till föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med stora årliga överskott som främst har sin grund i att den ekonomiska planen baserats på ett högre ränteläge samt en lönsam garageverksamhet som står för 35 procent av intäkterna. Det har möjliggjort amortering av föreningens fastighetslån ner till en nivå som 2022 ligger på ca 14.000 kr/kvm.

Föreningens genomsnittliga skuldränta under 2022 har varit låg (1,14 procent) och består av två rörliga lån och ett fast som löper ut under 2024. Utvecklingen av föreningens driftskostnader har under 2022 ökat med i genomsnitt 15 procent där inte oväntat den gemensamma fastighetselen varit en stor post med en ökning på 35 procent.

Med anledning av ränteläget samt stigande elpriser beslutade styrelsen att från och med 1 januari 2023 ändra årsavgifterna för lägenheterna med två procent och parkeringsavgifterna med fem procent. Höjningen är den första sedan bildandet år 2015.

Styrelsen anlät under 2022 bostadsrättsföreningskonsulten Branly för en genomlysning av föreningens ekonomi baserat på 2021 års redovisning. Branly betonar vikten av det så kallade strukturella sparandet som visar föreningens över- eller underskott efter att driftskostnader, underhåll och räntor avräknats från föreningens intäkter. Föreningens strukturella sparande (2021) var mycket gott (327kr/kvm) där jämförbara föreningar i Hammarby sjöstad i genomsnitt låg klart under (144 kr/kvm). Detta trots att vår förenings avgiftsnivå 2021 låg strax under genomsnittet för år 2021 (650 vs

657 kr/kvm).

Sammanfattningsvis har det hänt mycket sedan 2021 men det är från en stark position som vår förening möter höjda räntor och driftskostnader. Trots att vi räknar med en dubblerad räntekostnad (två procent i genomsnitt) under 2023 och en tredubblad räntekostnad under 2024 (tre procent i genomsnitt) samt upp till 25 procent högre driftskostnader sammanlagt under 2023-2024 finns det egen likviditet att klara detta under perioden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 108 (107) medlemmar. Under året har 11 (12) överlåtelser skett. Föreningen har för närvarande inga andrahandsuthyrningar.

Styrelsen använder Styrelseproffset för intern kommunikation och dokumentation samt en websida för kommunikation inom föreningen. Efter varje styrelsemöte skickas information ut till medlemmarna via mail kring de ärenden som styrelsen anser är av allmänt intresse. Det finns en Facebooksida för Linjefarten 2 men det är inte officiell informationskanal utan kan användas för medlemmarna att kommunicera socialt.

Nyckeltal (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 817	5 889	5 810	5 862
Resultat efter finansiella poster	-981	-405	-194	364
Soliditet (%)	80,38	80,14	79,32	79,34
Skuldränta (%)	1,13	0,93	1,20	1,23
Fastighetslån/kvm (kr)	14 433	14 801	15 536	15 536
Resultat exkl avskrivningar	1 534	2 140	2 385	2 921
Årsavgift/kvm (kr)	650	650	650	650

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 260 000	2 195 210	-2 977 461	-405 422	333 072 327
Disposition av föregående års resultat:		1 216 830	-1 622 252	405 422	0
Årets resultat				-981 253	-981 253
Belopp vid årets utgång	334 260 000	3 412 040	-4 599 713	-981 253	332 091 074

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 599 712
årets förlust	-981 253
	-5 580 965

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	1 263 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-338 998
i ny räkning överföres	-6 504 967
	-5 580 965

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 816 759	5 889 229
Övriga rörelseintäkter	3	81 579	15 303
Summa rörelseintäkter		5 898 338	5 904 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 763 709	-2 066 528
Övriga externa kostnader	5	-517 596	-748 565
Personalkostnader	6	-166 146	-151 616
Avskrivningar		-2 514 762	-2 575 209
Summa rörelsekostnader		-5 962 213	-5 541 918
Rörelseresultat		-63 875	362 614
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		176	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 554	-768 036
Summa finansiella poster		-917 378	-768 036
Resultat efter finansiella poster		-981 253	-405 422
Årets resultat		-981 253	-405 422

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	410 521 432	412 965 236
Inventarier, verktyg och installationer	8	80 438	103 654
Summa materiella anläggningstillgångar		410 601 870	413 068 890
Summa anläggningstillgångar		410 601 870	413 068 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 188	122 104
Övriga fordringar	9	2 340 860	2 270 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	188 611	164 171
Summa kortfristiga fordringar		2 549 659	2 557 160
Summa omsättningstillgångar		2 549 659	2 557 160
SUMMA TILLGÅNGAR		413 151 529	415 626 050

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		334 260 000	334 260 000
Fond för yttre underhåll		3 412 040	2 195 210
Summa bundet eget kapital		337 672 040	336 455 210
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 599 712	-2 977 461
Årets resultat		-981 253	-405 422
Summa fritt eget kapital		-5 580 965	-3 382 883
Summa eget kapital		332 091 075	333 072 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	28 000 000	52 500 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000	52 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	50 500 000	28 000 000
Depositionsavgifter		71 800	70 600
Leverantörsskulder		612 000	289 100
Skatteskulder		362 000	332 000
Övriga skulder		105 452	65 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 409 202	1 296 965
Summa kortfristiga skulder		53 060 454	30 053 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		413 151 529	415 626 050

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-981 253	-405 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 514 762	2 575 209
Förändring skatteskuld/fordran		30 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 563 509	2 169 787
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		101 916	71 688
Förändring av kortfristiga fordringar		-133 304	7 707
Förändring av leverantörsskulder		322 900	-8 157
Förändring av kortfristiga skulder		153 833	-399 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 008 854	1 842 007
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 742	-70 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 742	-70 400
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-4 000 000
Årets kassaflöde		-38 888	-2 228 393
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 104 055	4 332 447
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 065 167	2 104 054

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 536 018	3 536 016
Hyror garage	1 892 241	1 970 989
Ersättning OP garagehyror	314 000	314 000
Intäkter laddstolpar	74 500	68 224
	5 816 759	5 889 229

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	1 718	1 577
Betalningspåminnelser	1 080	0
Övriga intäkter	17 933	13 727
Försäkringsersättningar	60 848	0
	81 579	15 304

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	95 542	91 245
Städkostnader/entrémattor	197 304	156 527
Snöröjning/sandning	7 260	10 963
Serviceavtal	16 581	16 672
Hisskostnader	139 558	95 295
Portar	1 405	3 106
Gemensamhetsanläggning	276 307	254 852
Reparationer/underhåll	456 866	249 438
Planerat underhåll	338 998	46 171
Fastighetsel	426 456	315 198
Uppvärmning	447 101	454 748
Vatten/avlopp	147 064	146 160
Försäkringskostnader	53 045	51 004
Kabel TV/Bredband	138 739	140 485
Förbrukningsmaterial/inventarier	6 654	32 290
Övriga kostnader	14 829	2 375
	2 763 709	2 066 529

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	196 000	166 000
Telefoni	111	0
Hemsida	6 012	5 970
Föreningsgemensamma kostnader	17 692	9 026
Revisionsarvode	22 997	21 080
Ekonomisk förvaltning	119 228	117 789
Konsultarvoden	78 980	391 179
Underhållsplan	11 117	11 407
Medlems-/föreningsavgifter	4 410	4 410
Övriga poster	61 048	21 704
	517 595	748 565

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	125 750	120 750
Sociala avgifter	40 396	30 866
	166 146	151 616

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad och mark	430 330 400	430 260 000
Fastighetsförbättringar bryttskydd	47 742	70 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 378 142	430 330 400
Ingående avskrivningar	-17 365 164	-14 878 392
Årets avskrivningar	-2 491 546	-2 486 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 856 710	-17 365 164
Utgående redovisat värde	410 521 432	412 965 236
Taxeringsvärden byggnader	194 600 000	153 600 000
Taxeringsvärden mark	148 000 000	107 800 000
	342 600 000	261 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 399	499 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499 399	499 399
Ingående avskrivningar	-395 745	-307 308
Årets avskrivningar	-23 216	-88 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-418 961	-395 745
Utgående redovisat värde	80 438	103 654

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	166 638	166 830
Avräkningskonto förvaltare	2 065 167	2 104 055
Andra kortfristiga fordringar	109 056	0
	2 340 861	2 270 885

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel TV	5 679	5 679
Bredband	5 922	7 815
Snöröjning	0	3 630
Fastighetskötsel	15 923	15 207
Fastighetsförsäkring	54 894	52 845
Ekonomisk förvaltning	29 570	24 731
Samfällighetsavgift	66 211	44 150
Drift porttelefoni	5 622	5 502
Fastighetsförsäkring SFF	4 790	4 612
	188 611	164 171

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,531	2024-06-19	28 000 000	28 000 000
Swedbank	2,979	2023-03-28	26 000 000	28 000 000
Swedbank	0,790	2023-05-25	24 500 000	24 500 000
			78 500 000	80 500 000
Kortfristig skuld			50 500 000	28 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 50 500 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	243 798	4 695
Styrelsearvoden	128 500	120 750
Sociala avgifter	40 375	32 600
Revision	22 700	22 300
Fastighetsel	114 216	71 781
Fjärrvärme	63 607	70 686
Vatten/avlopp	38 453	33 150
Ekonomisk förvaltning	0	18 929
GA sopsuganläggning	0	19 563
Reparationer	1 950	7 050
Bredband	0	2 366
Konsultkostnader	7 653	0
Förutbetalda avgifter/hyror	259 923	422 093
Förutbetalda intäkter garage	158 901	471 000
Skottning	3 630	0
Målning	325 496	0
	1 409 202	1 296 963

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
	96 000 000	96 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Thomas Andersson
Ordförande

Josef Bakszt

Payman Hazheer

Victor Theo Triantifyllidis

Poul Heie

Malin Hammarén

Simon Arton

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL-Revision AB









Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Linjefarten_2.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-06 14:05:05

Dokumentet är undertecknat av:

 Jozef Bernard Bakszt (19470210XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 10:12:20
 Poul Engel Heie (19590701XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 10:26:30
 SIMON ARTON (19890206XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-05 11:18:46
 PAYMAN HAZHEER (19780105XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-05 11:25:25
 Malin Hammarén (19720528XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-06 13:03:13
 THOMAS ANDERSSON (19771013XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 09:51:43
 Victor Triantafyllidis (19790203XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 09:52:15
 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor	2023-04-06 14:05:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Linjefarten_2.pdf (287681 byte)

EEFC3006E31821481F48E17761E92E17AA91D828BF9998E8970B96B9D3DDE12E71DD8DBC5345D7D6AD40
0BC6D845A5EF31A1B7313EA5BF2391F4D85049D886EB

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linjefarten 2

Org.nr. 769626-6043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linjefarten 2 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linjefarten 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström

Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-06 14:06:49

Dokumentet är undertecknat av:

 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor

2023-04-06 14:06:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (110323 byte)

F5BEF33300973E674B2BE5140C25B2F305F7605CBA1B07E9250FDEC42326B6C828CBE9D63FC84AADBFB6
42714F6D555E955DD1775CBC847B9D673116A69DBA03

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support