



Årsredovisning 2023



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 2023. 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

Föreningen äger fastigheten LINJEFARTEN 2 som är upplåten med äganderätt. Fastigheten med adresser Sjöfartsgatan 10, 12 och 14 (Packhuset) samt Hammarbyterrassen 10 (Studio 4) består av två flerbostadshus. Studio 4 med fem våningsplan och Packhuset med sex våningsplan och totalt 63 lägenheter samt 126 garageplatser. Bostadsarean uppgår till 5 445 kvm.

Garageplatser hyrs ut till föreningens medlemmar samt även till Linjefarten samfällighets (LSF) medlemmar och detta regleras med särskilt nyttjanderättsavtal mellan Linjefarten 2 och de övriga föreningarna i samfälligheten.

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" där smutsiga vovvar och cyklar kan duschas av.

Linjefartens samfällighetsförening LSF

Linjefartens samfällighetsförening (LSF) består av Brf Linjefarten 1, Brf Linjefarten 2 samt Båtturen 1. LSF förvaltar de gemensamma innergårdarna med rabatter och miljörum samt miljöstation. Kostnader fördelas enligt andelstalen 41,9 % (L1), 33,9 % (L2) och 24,2 % (B1).

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har också tillsammans med Linjefarten 1 gemensamma vatten- värme- och elledningar samt undercentral som ingår i gemensamhetsanläggningen. Kostnader fördelas enligt andelstalen 55,3 procent för Linjefarten 1 och 44,7 procent för Linjefarten 2. På innergården finns en sopsugsanläggning som förvaltas av Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

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 2023.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelse har efter ordinarie årsstämma 2023-05-11 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Thomas Andersson	Ordförande
Peo Göransson	Ekonomi
Victor Triantafyllidis	Sekreterare/information
Lars Sjöström	Teknik, fastighet
Payman Hazheer	Nycklar, passersystem
Poul Heie	Städ, samfällighet
Simon Wajtraub	Ledamot

Suppleanter

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 10 protokollförda möten.

Revisor

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL-Revision AB

Valberedning

Martin Ringholm
Simon Arton

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har varit ett år med väsentligt ökade räntekostnader som dock klarats med en mindre avgiftshöjning på två procent för bostäder och ett stabilt kassaflöde från garageintäkterna. Detta är den första avgiftshöjningen sedan föreningens start.

Under året har arbetet med att åtgärda anmärkningar från femårsbesiktningen påbörjats. Anledningen till att åtgärdsarbetet försenats har varit en tvist med huvudentreprenören angående dennes garantiansvar. Föreningen har därför tillsammans med grannföreningen under året drivit en rättsprocess men avslutat den på grund av höga rättskostnader och motpartens ekonomiska obestånd. Styrelsen har i stället valt strategin att använda de egna ekonomiska resurserna till att åtgärda anmärkningar från femårsbesiktningen. Den enskilt största posten som prioriterats är ett förbättrat ledningssystem för dränering av dagvatten på gården och i garaget. En investering på över två mkr som genomfördes under året, vilken delades med grannföreningen Linjefarten 1 och finansierades ur egna medel.

Styrelsens åtgärder inför kommande verksamhetsår

Mot bakgrund av kostnadsutvecklingen 2023 lades stor vikt vid budgetarbetet, som resulterade i ett beslut om höjning av avgifterna med 10 procent från och med 2024. Föreningen har en stabil ekonomi i grunden med 35 procent av intäkterna från en garageverksamhet med 126 platser där över hälften är externa hyresgäster. Under åren 2017 - 2022 amorterade föreningen totalt 18 mkr på fastighetslånen eller i genomsnitt tre mkr per år. Efter ett uppehåll 2023 räknar vi med att återuppta amorteringarna framöver när ränteläget vänder.

Styrelsen följer lagd underhållsplan och har budgeterat för en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med rengöring av samtliga ventilationskanaler i fastigheten under 2024. Sammantaget har i budgeten reserverats 500 tkr för planerat underhåll. Styrelsen har också budgeterat för ökade räntekostnader baserat på scenariot att Riksbankens styrränta ligger kvar på fyra procent under hela 2024.

Sammanfattningsvis landar budgeten 2024 på ett nollresultat exklusive avskrivningar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 107 (108) medlemmar. Under året har 4 (11) överlåtelse skett.

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

Nyckeltal (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 847	5 817	5 889	5 810
Resultat efter finansiella poster	-1 815	-981	-405	-194
Soliditet (%)	80,42	80,38	80,14	79,32
Skuldränta (%)	2,03	1,13	0,93	1,20
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	662	649	649	649
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 334	11 334	11 623	12 200
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 417	14 417	14 784	15 519
Sparande per kvm (kr/kvm)	99	270	320	354
Räntekänslighet (%)	21,77	22,20	22,77	23,90
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	154	147	132	111
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58,26	59,95	59,89	60,34
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	713	1 534	2 140	2 385

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Föreningens bokföringsmässiga underskott beror främst på ökade räntekostnader och avskrivningar. Däremot är det likviditetspåverkande resultatet exklusive avskrivningar positivt (+713 tkr) för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens åtgärder för att finansiera framtida åtaganden framgår närmare under rubriken ”Styrelsens åtgärder inför kommande verksamhetsår” ovan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 260 000	3 412 040	-4 599 713	-981 253	332 091 074
Disposition av föregående års resultat:		924 002	-1 905 255	981 253	0
Årets resultat				-1 814 569	-1 814 569
Belopp vid årets utgång	334 260 000	4 336 042	-6 504 968	-1 814 569	330 276 505

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 504 967
årets förlust	-1 814 569
	-8 319 536

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	1 263 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-50 459
i ny räkning överföres	-9 532 077
	-8 319 536

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 846 731	5 816 759
Övriga rörelseintäkter	3	343 146	81 579
Summa rörelseintäkter		6 189 877	5 898 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 504 512	-2 763 709
Övriga externa kostnader	5	-1 202 306	-517 596
Personalkostnader	6	-155 760	-166 146
Avskrivningar		-2 527 440	-2 514 762
Summa rörelsekostnader		-6 390 018	-5 962 213
Rörelseresultat		-200 141	-63 875
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 841	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 633 269	-917 554
Summa finansiella poster		-1 614 428	-917 378
Resultat efter finansiella poster		-1 814 569	-981 253
Årets resultat		-1 814 569	-981 253

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	409 284 792	410 521 432
Inventarier, verktyg och installationer	8	57 220	80 438
Summa materiella anläggningstillgångar		409 342 012	410 601 870
Summa anläggningstillgångar		409 342 012	410 601 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		76 113	20 188
Övriga fordringar	9	934 786	2 340 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	91 588	188 611
Summa kortfristiga fordringar		1 102 487	2 549 659
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		265 517	0
Summa kassa och bank		265 517	0
Summa omsättningstillgångar		1 368 004	2 549 659
SUMMA TILLGÅNGAR		410 710 016	413 151 529

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		334 260 000	334 260 000
Fond för yttre underhåll		4 336 042	3 412 040
Summa bundet eget kapital		338 596 042	337 672 040
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 504 967	-4 599 712
Årets resultat		-1 814 569	-981 253
Summa fritt eget kapital		-8 319 536	-5 580 965
Summa eget kapital		330 276 506	332 091 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	28 000 000
Summa långfristiga skulder		0	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	78 500 000	50 500 000
Depositionsavgifter		70 000	71 800
Leverantörsskulder		308 205	612 000
Skatteskulder		392 000	362 000
Övriga skulder		128 868	105 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 034 437	1 409 202
Summa kortfristiga skulder		80 433 510	53 060 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		410 710 016	413 151 529

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 814 569	-981 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 527 440	2 514 762
Förändring skatteskuld/fordran		30 000	30 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		742 871	1 563 509
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-55 925	101 916
Förändring av kortfristiga fordringar		314 983	-133 304
Förändring av leverantörsskulder		-303 795	322 900
Förändring av kortfristiga skulder		-353 150	153 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten		344 984	2 008 854
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 267 582	-47 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 267 582	-47 742
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 000 000
Årets kassaflöde		-922 598	-38 888
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 065 167	2 104 055
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 142 569	2 065 167

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Dränering/dagvattensystem	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 606 308	3 536 018
Hyror garage	1 977 523	1 892 241
Ersättning OP garagehyror	157 000	314 000
Intäkter laddstolpar	105 900	74 500
	5 846 731	5 816 759

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	7 000	1 718
Betalningspåminnelser	1 260	1 080
Övriga intäkter	7 758	17 933
Försäkringsersättningar	0	60 848
Elprisstöd	85 627	0
Rättskyddsersättning	241 500	0
	343 145	81 579

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	100 319	95 542
Städkostnader/entrémattor	144 674	197 304
Snöröjning/sandning	6 534	7 260
Serviceavtal	17 084	16 581
Hisskostnader	140 395	139 558
Portar	1 368	1 405
Gemensamhetsanläggning	343 224	276 307
Reparationer/underhåll	392 545	456 866
Planerat underhåll	60 175	338 998
Fastighetsel	412 805	426 456
Uppvärmning	467 428	447 101
Vatten/avlopp	188 186	147 064
Försäkringskostnader	60 227	53 045
Självrisker	4 916	0
Kabel TV/Bredband	143 746	138 739
Förbrukningsmaterial/inventarier	6 469	6 654
Övriga kostnader	14 417	14 829
	2 504 512	2 763 709

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	196 000	196 000
Telefoni	0	111
Hemsida	7 489	6 012
Föreningsgemensamma kostnader	19 894	17 692
Revisionsarvode	26 849	22 997
Ekonomisk förvaltning	166 205	119 228
Konsultarvoden	25 097	78 980
Juridisk konsultation och rättegångskostnader	698 556	0
Underhållsplan	10 590	11 117
Medlems-/föreningsavgifter	4 410	4 410
Övriga poster	47 216	61 048
	1 202 306	517 595

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	121 750	125 750
Sociala avgifter	34 010	40 396
	155 760	166 146

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde byggnad och mark	430 378 142	430 330 400
Fastighetsförbättringar	1 267 582	47 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431 645 724	430 378 142
Ingående avskrivningar	-19 856 710	-17 365 164
Årets avskrivningar	-2 504 222	-2 491 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 360 932	-19 856 710
Utgående redovisat värde	409 284 792	410 521 432
Taxeringsvärden byggnader	194 600 000	194 600 000
Taxeringsvärden mark	148 000 000	148 000 000
	342 600 000	342 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 399	499 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499 399	499 399
Ingående avskrivningar	-418 961	-395 745
Årets avskrivningar	-23 216	-23 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-442 177	-418 961
Utgående redovisat värde	57 222	80 438

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	57 733	166 638
Avräkningskonto förvaltare	877 053	2 065 167
Andra kortfristiga fordringar	0	109 056
	934 786	2 340 861

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel TV	0	5 679
Bredband	5 946	5 922
Snöröjning	4 356	0
Fastighetskötsel	16 720	15 923
Fastighetsförsäkring	58 671	54 894
Ekonomisk förvaltning	0	29 570
Samfällighetsavgift	0	66 211
Drift porttelefoni	5 895	5 622
Fastighetsförsäkring SFF	0	4 790
	91 588	188 611

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	0,531	2024-06-19	28 000 000	28 000 000
Swedbank	4,364	2024-03-28	26 000 000	26 000 000
Swedbank	4,381	2024-02-28	24 500 000	24 500 000
			78 500 000	78 500 000
Kortfristig skuld			78 500 000	50 500 000

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: 78 500 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	109 085	243 798
Styrelsearvoden	131 250	128 500
Sociala avgifter	41 238	40 375
Revision	25 500	22 700
Fastighetsel	47 957	114 216
Fjärrvärme	69 329	63 607
Vatten/avlopp	51 651	38 453
Ekonomisk förvaltning	41 198	0
Reparationer	0	1 950
Konsultkostnader	0	7 653
Förutbetalda avgifter/hyror	515 328	259 923
Förutbetalda intäkter garage	1 900	158 901
Skottning	0	3 630
Målning	0	325 496
	1 034 436	1 409 202

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Payman Hazheer

Victor Theo Triantafyllidis

Poul Heie

Peo Göransson

Lars Sjöström

Simon Wajntraub

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_2023_Brf_Linjefarten_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-15 10:43:32

Dokumentet är undertecknat av:

 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor	2024-04-15 10:43:32
 THOMAS ANDERSSON (19771013XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 16:45:02
 Poul Engel Heie (19590701XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 10:32:45
 LARS PETER SJÖSTRÖM (19650927XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-14 11:01:31
 Per-Olof Göransson (19520425XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 09:14:56
 PAYMAN HAZHEER (19780105XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 08:34:00
 Victor Triantafyllidis (19790203XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 15:27:35
 Simon Daniel Wajtraub (19800126XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 15:09:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Linjefarten_2.pdf (449567 byte)

112CB74D83E76A021B0BD6A8EEE06DA21C414196E4FA55F51A0B937C796008EF7CEDAD13F4D5719144D2
64B3DA894B6ABB13BB3E1C1B8ECE280A03760A49DDB9

<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 2023.

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 2023 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar 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 2023 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 elektronisk underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-15 10:45:25

Dokumentet är undertecknat av:

 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor

2024-04-15 10:45:25



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (110308 byte)

3DFE1C11EA9BC5008957151623F5E4486946EC99788C5EBF1ADD8CB34E5A6E08104D2E79D9BAB8871D14
F12A41A8BCBB851EDF836DE1DCBCC9EACE3A612F1547

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

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

