

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Linjefarten 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 duschutrymmen 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 Brf 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 med en 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 sedan 2024 ett avtal om teknisk förvaltning med Fastum 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 2024.

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 som revideras årligen inom ramen för avtalet om teknisk förvaltning.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arovdén

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelse skall utgå med 2,5 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Styrelse

Styrelse har efter ordinarie årsstämma 2024-05-23 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Victor Triantafyllidis	Ordförande
Simon Wajntraub	Sekreterare, information
Peo Göransson	Ekonomi
Lars Sjöström	Fastighet
Poul Heie	Städ, samfällighet
Erica Halling Nordström	Garage
Omid Heydari Amoi	Teknik, säkerhet

Suppleanter

Gia Stridbeck	Samfällighet
---------------	--------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ekonomiansvarig styrelseledamot. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten.

Revisor

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL-Revision AB

Valberedning

Martin Ringholm
Simon Arton

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har i jämförelse med 2023 medfört ökande räntekostnader med en snittränta på föreningens fastighetslån på 3,18 procent under 2024, men som redan efter första kvartalet 2025 beräknas sjunka till 2,55 procent. Detta har åstadkommit med en mix av fasta och rörliga lån som medför en god förutsägbarhet för föreningens räntekostnader de närmaste tre åren. Detta har också möjliggjort att under 2024 fortsätta med de årliga amorteringarna efter ett tillfälligt uppehåll föregående år. Ökningen av driftskostnaderna jämfört med 2023 beror huvudsakligen på OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) med rengöring och justering av samtliga ventilationskanaler i fastigheterna. Denna genomfördes under året enligt underhållsplan. Ett byte av teknisk förvaltare till Fastum AB har också skett, som sedan tidigare är vår ekonomiförvaltare. Vi räknar därmed uppnå utökad service med smidigare kommunikation samt bättre kostnadseffektivitet.

Styrelsens åtgärder inför kommande verksamhetsår

Mot bakgrund av kostnadsutvecklingen tidigare år lägger styrelsen stor vikt vid budgetarbetet, där det bedömts tillräckligt med en avgiftshöjning på 2 procent för 2025. Föreningen har i grunden en robust ekonomi med ett stabilt kassaflöde där 38 procent av totala intäkterna kommer från garageverksamheten. Endast mindre underhåll och kontroller i fastigheten är inplanerade för 2025 enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 108 (107) medlemmar. Under året har 8 (4) 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 398	5 847	5 817	5 889
Resultat efter finansiella poster	-2 332	-1 815	-981	-405
Soliditet (%)	80,36	80,42	80,38	80,14
Skuldränta (%)	3,18	2,03	1,13	0,93
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	729	662	649	649
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 276	11 334	11 334	11 623
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 343	14 417	14 417	14 784
Sparande per kvm (kr/kvm)	104	99	270	320
Räntekänslighet (%)	19,69	21,77	22,20	22,77
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	154	147	132
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61,85	58,26	59,95	59,89
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	197	713	1 534	2 140

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.

Upplysning om förlust

Föreningens bokföringsmässiga underskott beror främst på bokföringsmässiga avskrivningar på över 2,5 mkr. Däremot är det likviditetspåverkande resultatet exklusive avskrivningar positivt (+197 tkr) för räkenskapsåret 2024.

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 260 000	4 336 042	-6 504 968	-1 814 569	330 276 505
Disposition av föregående års resultat:		1 212 541	-3 027 110	1 814 569	0
Årets resultat				-2 331 571	-2 331 571
Belopp vid årets utgång	334 260 000	5 548 583	-9 532 078	-2 331 571	327 944 934

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 532 077
årets förlust	-2 331 571
	-11 863 648

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 263 000
anspråk från fond för yttre underhåll	-521 883
i ny räkning överföres	-12 604 765
	-11 863 648

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 398 472	5 846 731
Övriga rörelseintäkter	3	16 384	343 146
Summa rörelseintäkter		6 414 856	6 189 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 049 890	-2 504 512
Övriga externa kostnader	5	-420 934	-1 202 306
Personalkostnader	6	-210 828	-155 760
Avskrivningar		-2 528 477	-2 527 440
Summa rörelsekostnader		-6 210 129	-6 390 018
Rörelseresultat		204 727	-200 141
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 552	18 841
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 545 850	-1 633 269
Summa finansiella poster		-2 536 298	-1 614 428
Resultat efter finansiella poster		-2 331 571	-1 814 569
Årets resultat		-2 331 571	-1 814 569

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

406 767 894

409 284 792

Inventarier, verktyg och installationer

8

52 931

57 220

Summa materiella anläggningstillgångar

406 820 825

409 342 012

Summa anläggningstillgångar

406 820 825

409 342 012

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

98 278

76 113

Övriga fordringar

9

657 565

934 786

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

223 195

91 588

Summa kortfristiga fordringar

979 038

1 102 487

Kassa och bank

Kassa och bank

273 652

265 517

Summa kassa och bank

273 652

265 517

Summa omsättningstillgångar

1 252 690

1 368 004

SUMMA TILLGÅNGAR

408 073 515

410 710 016

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	334 260 000	334 260 000
Fond för yttre underhåll	5 548 583	4 336 042
Summa bundet eget kapital	339 808 583	338 596 042

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-9 532 077	-6 504 967
Årets resultat	-2 331 571	-1 814 569
Summa fritt eget kapital	-11 863 648	-8 319 536
Summa eget kapital	327 944 935	330 276 506

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	52 500 000	0
Summa långfristiga skulder		52 500 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	25 600 000	78 500 000
Depositionsavgifter		81 400	70 000
Leverantörsskulder		462 850	308 205
Skatteskulder		392 000	392 000
Övriga skulder		135 191	128 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	957 139	1 034 437
Summa kortfristiga skulder		27 628 580	80 433 510

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

408 073 515

410 710 016

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 331 571

-1 814 569

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 657 632

2 392 727

Förändring skatteskuld/fordran

0

30 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

326 061

608 158

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-22 165

-55 925

Förändring av kortfristiga fordringar

-84 298

314 983

Förändring av leverantörsskulder

154 645

-303 795

Förändring av kortfristiga skulder

-188 729

-218 437

Kassaflöde från den löpande verksamheten

185 514

344 984

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 290

-1 267 582

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 290

-1 267 582

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-400 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-400 000

0

Årets kassaflöde

-221 776

-922 598

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 142 570

2 065 167

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

920 794

1 142 569

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

	2024	2023
Årsavgifter	3 967 423	3 606 308
Hyror garage	2 299 169	1 977 523
Ersättning OP garagehyror	0	157 000
Intäkter laddstolpar	131 880	105 900
	6 398 472	5 846 731

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	8 118	7 000
Betalningspåminnelser	1 500	1 260
Övriga intäkter	6 767	7 758
Elprisstöd	0	85 627
Rättskyddsersättning	0	241 500
	16 385	343 145

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	118 829	100 319
Städkostnader/entrémattor	146 605	144 674
Snöröjning/sandning	4 356	6 534
Serviceavtal	2 841	17 084
Hisskostnader	130 485	140 395
Portar	20 936	1 368
Gemensamhetsanläggning sopsug	82 299	78 380
Gemensamhetsanläggning LSF	271 992	264 844
Reparationer/underhåll	304 960	392 545
Planerat underhåll	521 883	60 175
Fastighetsel	474 522	412 805
Uppvärmning	502 048	467 428
Vatten/avlopp	240 883	188 186
Försäkringskostnader	53 840	60 227
Självrisker	0	4 916
Kabel TV/Bredband	138 345	143 746
Förbrukningsmaterial/inventarier	26 034	6 469
Övriga kostnader	9 033	14 417
	3 049 891	2 504 512

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	196 000	196 000
Hemsida	229	7 489
Teknisk förvaltning	12 614	1 838
Föreningsgemensamma kostnader	12 204	19 894
Revisionsarvode	31 448	26 849
Ekonomisk förvaltning	133 778	166 205
Konsultarvoden	0	25 097
Juridisk konsultation och rättegångskostnader	2 505	698 556
Underhållsplan	10 175	10 590
Medlems-/föreningsavgifter	4 410	4 410
Övriga poster	17 572	45 378
	420 935	1 202 306

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	158 253	121 750
Övriga arvoden	7 000	0
Sociala avgifter	45 575	34 010
	210 828	155 760

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde byggnad och mark	431 645 724	430 378 142
Fastighetsförbättringar	0	1 267 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431 645 724	431 645 724
Ingående avskrivningar	-22 360 932	-19 856 710
Årets avskrivningar	-2 516 898	-2 504 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 877 830	-22 360 932
Utgående redovisat värde	406 767 894	409 284 792
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 399	499 399
Investering laddstolpar	7 290	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	506 689	499 399
Ingående avskrivningar	-442 177	-418 961
Årets avskrivningar	-11 579	-23 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-453 756	-442 179
Utgående redovisat värde	52 933	57 220

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 213	57 733
Klientmedelskonto Fastum	647 141	877 053
Andra kortfristiga fordringar	9 211	0
	657 565	934 786

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel TV	6 683	0
Bredband	6 237	5 946
Snöröjning	0	4 356
Fastighetsskötsel	0	16 720
Fastighetsförsäkring	79 205	58 671
Ekonomisk förvaltning	24 303	0
Samfällighetsavgift	60 173	0
Drift porttelefoni	6 491	5 895
Serviceavtal hiss	39 535	0
Serviceavtal	568	0
	223 195	91 588

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,460	2026-09-25	28 000 000	28 000 000
Swedbank	2,886	2025-03-28	25 600 000	26 000 000
Swedbank	2,560	2027-08-25	24 500 000	24 500 000
			78 100 000	78 500 000
Kortfristig skuld			25 600 000	78 500 000

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. Som framgår av tabellen har totala lånebeloppet minskat med 400 tkr genom en amortering under 2024.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 25 600 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	238 240	109 085
Styrelsearvoden	146 250	131 250
Sociala avgifter	45 951	41 238
Revision	27 000	25 500
Fastighetsel	48 537	47 957
Fjärrvärme	63 144	69 329
Vatten/avlopp	72 160	51 651
Ekonomisk förvaltning	1 385	41 198
Reparationer	13 558	0
Förutbetalda avgifter/hyror	262 987	515 328
Förutbetalda intäkter garage	5 785	1 900
Samfällighetsavgift	32 142	0
	957 139	1 034 436

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
	96 000 000	96 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Victor Triantafyllidis
Ordförande

Poul Heie

Peo Göransson

Lars Sjöström

Simon Wajntraub

Erica Halling Nordström

Omid Heydari Amoi

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL-Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Linjefarten_2.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-19 16:12:53

Dokumentet är undertecknat av:

	Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor	2025-03-19 16:12:53
	Simon Daniel Wajntraub (19800126XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-12 11:25:00
	Victor Triantafyllidis (19790203XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-12 09:11:58
	LARS PETER SJÖSTRÖM (19650927XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-12 08:59:33
	Omid Heydari Amoi (19850503XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-12 10:14:27
	ERICA HALLING (19800129XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-15 13:56:49
	Per-Olof Göransson (19520425XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-12 09:52:02
	Poul Engel Heie (19590701XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-12 12:12:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Linjefarten_2.pdf (1329005 byte)

C80F62776FE4ED8D93365C0ABA64B10315D53C46532FA6F7A12BB7C61689F41BDDAF9F59A5A07DC7BA53
DD8777C14596CC643DA7714D1A0A920E31AD691F6195

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

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



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 2024.

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 2024 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 misstag.

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 upphöra med 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 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 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2024 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: 2025-03-19 16:14:16

Dokumentet är undertecknat av:



Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor

2025-03-19 16:14:16



VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (195378 byte)

362FBC76B1C499772F44951742A61B5324EAA189C390F9411F58D44F7F6659FA6BA0290D762E2FB0D1F5
6C8A691FD8537E969D6C63CD8B07A80459715CC83A16

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

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

 **summera**support