

Årsredovisning

för

Brf Linjalen

789200-0626

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Linjalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Linjalen 9, bebyggdes 1952. Föreningen registrerades 1950-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 1953-05-16. Fastigheten är belägen på Östra Radiogatan 2 A-E, Skönsmon, Sundsvall. På fastigheten finns fem bostadshus innehållande 70 lägenheter och 8 lokaler. På fastigheten finns även 4 garage och 50 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 1 rum och kök,
47 stycken 2 rum och kök,
6 stycken 3 rum och kök,
3 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 518 m²

Total lokalyta: 474 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln samt lokalvård har under räkenskapsåret skötts av Fastighetsnsabben.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Dränering hus C	2022
Låssystem	2021
OVK, med föjade åtgärder	2021
Relining källare i samtliga fastigheter	2020
Dränering hus E	2020
Kulvertbyte av värme & vatten	2019
Energideklaration & OVK	2019
Upprättande av underhållsplan	2019
Balkongrenovering	2018-2020
Ombyggnad av nya entréer till hyreslokaler	2016
Relining av stående kök- och wc-avloppsstammar	2016
Genomgång och injustering av värmesystemet	2014
Relining av liggande kök- och wc-avloppsstammar	2013-2014
Stamspolning	2013
Byte av radiatorventiler	2013
Dränering	2012-2013
Byte av belysning i entréer och källargångar	2013
Byte av el i källare	2011
Renovering av tvättstugor	2011
Åtgärder i utemiljö med bl a ny lekutrustning	2011
Asfaltering av gårdsplanen	2008-2009
Installation av bredband	2004
Utbyggnad av parkeringsplatser	2003
Byte av fönster	2001
Byte av tak	1997
Nydragning av el i samtliga lägenheter	1997
Nya entrédörrar	1997
Delvis stambyte och badrumsrenovering	1990

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Markvärdet har skrivits upp till aktuellt taxeringsvärde då ett betryggande övervärde finns och resulterar därmed att det egna kapitalet bibehålls positivt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 82 stycken och vid årets slut var medlemsantalet 83 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsens sammansättning:

Ordinarie	Rachid Harrouni Kajsa-Stina Eriksson Anna Malm Måns Berthas	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
-----------	--	---

Suppleant Johanna Widén

Valberedning Leif Finnström
Lars Torstensson

Revisorer Ernst & Young AB

Ordinarie föreningsstämman ägde rum 2023-06-07. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-06-20.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 165	3 119	3 092	3 085	3 060
Resultat efter finansiella poster (tkr)	170	-193	629	-1 978	-2 060
Soliditet (%)	28,6	6,7	8,3	1,9	23,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	768	753	753	753	753
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,4	84,9	85,7	85,8	86,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	224	193	211	226
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 950	2 016	2 082	2 148	1 577
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 213	2 288	2 362	2 437	1 789
Skuldränta (%)	1,2	1,2	1,2	1,0	1,1
Räntekänslighet (%)	2,9	3,0	3,1	3,2	2,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	140	211	275	214	255

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 345	0	3 814 000	-3 114 774	-193 368	618 203
Avsättning yttre UH fond		79 000		-79 000		0
lanspråkstagande av föregående års resultat		-79 000		79 000		0
Uppskrivning markvärde			2 619 000			2 619 000
Omföring av föregående års resultat:				-193 368	193 368	0
Årets resultat					169 822	169 822
Belopp vid årets utgång	112 345	0	6 433 000	-3 308 142	169 822	3 407 025

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 308 142
årets vinst	169 822
	-3 138 320

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	79 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 217 320
	-3 138 320

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 164 796	3 118 633
Summa rörelseintäkter		3 164 796	3 118 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 424 264	-2 691 371
Övriga externa kostnader		-150 239	-226 140
Personalkostnader	4	-91 819	-61 649
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 713	-229 716
Summa rörelsekostnader		-2 896 035	-3 208 876
Rörelseresultat		268 761	-90 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		817	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 756	-103 146
Summa finansiella poster		-98 939	-103 125
Resultat efter finansiella poster		169 822	-193 368
Resultat före skatt		169 822	-193 368
Årets resultat		169 822	-193 368

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	9 886 825	7 497 538
Summa materiella anläggningstillgångar		9 886 825	7 497 538

Summa anläggningstillgångar		9 886 825	7 497 538
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		78 592	62 608
Övriga fordringar		8 073	7 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 862	141 922
Summa kortfristiga fordringar		238 527	211 847

Kassa och bank

Kassa och bank	7	1 802 003	1 506 867
Summa kassa och bank		1 802 003	1 506 867

Summa omsättningstillgångar		2 040 530	1 718 714
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		11 927 355	9 216 252
-------------------------	--	-------------------	------------------

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		112 345	112 345
Uppskrivningsfond		6 433 000	3 814 000
Summa bundet eget kapital		6 545 345	3 926 345

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 308 142	-3 114 773
Årets resultat		169 822	-193 368
Summa fritt eget kapital		-3 138 320	-3 308 141

Summa eget kapital 3 407 025 618 204

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	5 968 316	7 785 316
Summa långfristiga skulder		5 968 316	7 785 316

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 817 000	262 640
Leverantörsskulder		370 461	195 431
Skatteskulder		15 798	11 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		348 755	343 265
Summa kortfristiga skulder		2 552 014	812 732

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 11 927 355 9 216 252

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	169 822	-193 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	229 713	229 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	399 535	36 348
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 680	32 900
Förändring av leverantörsskulder	175 031	-120 339
Förändring av kortfristiga skulder	9 890	53 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 776	2 856
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-262 640	-262 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262 640	-262 640
Årets kassaflöde	295 136	-259 784
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 506 867	1 766 651
Likvida medel vid årets slut	1 802 003	1 506 867

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 51 615 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 701 200	2 647 956
Hyror lokaler	179 562	177 324
Hyror garage	16 560	16 200
Hyror parkeringar	129 420	126 000
Tillägg kabel-TV	41 400	41 400
Tillägg bredband	84 000	84 000
Övriga intäkter	12 655	25 753
	3 164 797	3 118 633

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	506 145	252 110
Periodiskt underhåll	26 875	805 539
Fastighetskötsel/lokalvård entreprenad	268 009	184 037
Uppvärmningskostnad	628 218	572 558
Vatten- och avloppsavgifter	254 709	212 269
Elavgifter	148 964	108 229
Renhållning	151 433	143 435
Snöröjning	121 142	103 779
Förbrukningsmaterial	732	9 320
Fastighetsförsäkringar	70 982	66 773
TV, bredband och telefoni	134 938	129 973
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	88 330	88 330
Försäkring övrigt	23 787	15 019
	2 424 264	2 691 371

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	71 500	48 300
Sociala avgifter	20 319	13 349
	91 819	61 649

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	10 764 409	10 764 409
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	194 500	194 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 958 909	10 958 909
Ingående avskrivningar	-7 356 371	-7 126 655
Årets avskrivningar	-229 713	-229 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 586 084	-7 356 371
Mark	3 895 000	3 895 000
Årets uppskrivningar	2 619 000	0
Utgående värde mark	6 514 000	3 895 000
Utgående redovisat värde	9 886 825	7 497 538
Taxeringsvärden byggnader	19 679 000	19 679 000
Taxeringsvärden mark	6 514 000	6 514 000
	26 193 000	26 193 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 690 000	8 690 000
	8 690 000	8 690 000

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea pg konto	1 802 003	1 499 239
Nordea	0	7 628
	1 802 003	1 506 867

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31
Nordea Hypotek AB	1,42	2024-01-17	1 817 000
Nordea Hypotek AB	1,20	2025-02-19	1 694 600
Nordea Hypotek AB	1,26	2027-03-15	2 863 716
Nordea Hypotek AB	1,10	2025-10-15	1 410 000
			7 785 316
Kortfristig del av långfristig skuld			1 817 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 472 116 kr

Nästa års amortering 262 640 kr.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rachid Harrouni

Kajsa-Stina Eriksson

Anna Malm

Måns Berthas

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende