



Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnédalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-04 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 2:1	2002	Göteborgs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903.

Värdeåret är 1977.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 22 bostadsrätter om totalt 2 300 kvm och 4 lokaler om 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 520 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tony Larsson	Ordförande
Emma Linnéa Junedahl	Suppleant
Linn Victoria Gustavsson	Styrelseledamot
Antonia Fredrika Linnéa Miocic	Styrelseledamot
Hans Algeskog	Styrelseledamot
Johan Björkman	Styrelseledamot

Valberedning

Paula de Hollanda
Anki Järvmarker

Firmateckning

Ordförande och kassör i förening

Revisorer

Susanne Hartog Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 1927** ● Nytt gårdsbjälklag. - Renovering 2004.
- 1977** ● Elstambyte.
Rörstambyte.
- 1987** ● Omputsning av fasad.
- 1995** ● Renovering av balkonger.
- 2003** ● Renovering av hiss.
Montering av snörasskydd. - Förstärkning 2006.
- 2004** ● Renovering entré. - Avser Djupedalsgatan även ny port.
Renovering av tak.
- 2004-2005** ● Anläggning av tvättstuga.
- 2006** ● Soprum gård.
Fönsterkarmar. - Målade.
- 2008** ● Ny port Linnégatan.
- 2009-2010** ● Renovering av förträdgård. - Återplantering 2011.
- 2010-2011** ● Grundförstärkning.
- 2011** ● Asbestsanering i källaren.
Elslingor i hängränna. - Avser Djupedalsgatan 6.
Justerings av fönster och lägenhetsdörrar.
- 2012** ● Obligatorisk ventilationskontroll genomförd. - Omfattande justeringsarbete och reparationer krävdes.

- 2012** ● Bytt cirkulationspump i värmesystemet.
Nyckelsystemet för samtliga gemensamma dörrar i fastigheten utbytt.
- 2012-2013** ● Renovering av entré och trapphus på Linnégatan 40. - Restaurering av väggmålningar i yttre entré. Byte till LED belysning.
- 2013** ● Indragning av fiberlan.
Renovering och målning av fasad. - Avser de två nedersta våningarna. Även byte av plåtdetaljer.
Byte av en tvättmaskin och torktummlaren.
Byte av elmotor på en av takfläktarna.
- 2014** ● Installation av värme i tvättstugan
Montering av nya balkonger. - Finansieras av respektive enskild beställare.
Fönsterbyten mot gården. - Även ett fönster mot Djupedalsgatan.
- 2015** ● Renovering trapphus Djupedalsgatan
- 2016** ● Inspektion av balkonger
- 2016-2018** ● Tätning av gårdsbjälklag. Sänkning av golv i "kolkällaren". Installation av källarförråd - Förberedelse för ombyggnad av vinden
- 2017-2018** ● Nytt gårdshus. - I samband med renovering av gårdsbjälklag.
- 2019** ● Omläggning av taket. - I samband med ombyggnad av vinden.
- 2019-2020** ● Byte av torkskåp i tvättstuga
Ombyggnad av vinden. - Ombyggnad till lägenheter.
Förlängning av hiss till vind. - I samband med ombyggnad av vinden.
- 2020** ● Avvägning WSP
- 2020-2021** ● Renovering av fasad mot gatorna
Renovering av balkonger och nya räcken - Linnégatan 40
Fönsterbyte mot gatorna
- 2021** ● Ventilation tvättstuga
Renovering trappa Djupedalsgatan
- 2022** ● OVK - Total översyn ventilationssystem
Nya entrédörrar trapphus Djupedal
Ny underhållsplan
Upprustning VVS tatuerarlokal
Tätning läcka källarförråd - Garantiärende
- 2023** ● Ytterdörrar Linné och Djupedal ommålade
Ommålning av hissdörr gårdsplan (garantiåtgärd)
Ny ytbeläggning balkonger mot Linnégatan (garantiåtgärd)

2023 ● Läckage i avloppsrör vindsvåningen (försäkringsfråga)
Bullerdämpning av tak samt gårdsfläktar

2024 ● Inspektion filmning och spolning av avloppsstammar
Montering bullerskydd på takfläkt

2025 ● Rengöring av värmesystem

Planerade underhåll

2026 ● Dörrbyte till lokal 20003

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltare Esplanad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I januari 2025 amorterades 1,3 miljoner.

Förändringar i avtal

Vi har bytt fastighetsförvaltare från HSB till Esplanad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 069 643	2 021 482	1 895 998	1 693 918
Resultat efter fin. poster	-398 137	-71 162	-233 265	-431 470
Soliditet (%)	48	48	48	48
Yttre fond	1 963 910	1 520 829	1 171 204	1 050 811
Taxeringsvärde	64 103 000	80 377 000	80 377 000	80 377 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	670	670	609	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	73,4	71,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 192	12 788	12 788	12 788
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 721	11 245	11 245	11 245
Sparande / kvm totalyta, kr	149	152	156	137
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	29	28	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	128	106	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	75	72	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	232	206	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	1,79	1,71	-
Räntekänslighet (%)	18,20	19,09	20,99	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på de ökade avskrivningarna som skedde med det nya redovisningssystemet samt på ökade räntekostnader.

Pga detta har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 6% från o med 1 januari 2026!

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 996 992	-	-	19 996 992
Upplåtelseavgifter	5 572 200	-	-	5 572 200
Kapitaltillskott	1 943 848	-	-	1 943 848
Fond, yttre underhåll	1 520 829	-3919	447 000	1 963 910
Balanserat resultat	-2 641 424	-67 243	-447 000	-3 155 667
Årets resultat	-71 162	71 162	-398 137	-398 137
Eget kapital	26 321 282	0	-398 137	25 923 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 708 667
Årets resultat	-398 137
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 000
Totalt	-3 553 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 553 804

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 069 643	2 021 482
Övriga rörelseintäkter	3	15 000	0
Summa rörelseintäkter		2 084 643	2 021 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 026 063	-1 068 720
Övriga externa kostnader	9	-111 490	-86 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-772 906	-449 964
Summa rörelsekostnader		-1 910 459	-1 604 739
RÖRELSERESULTAT		174 184	416 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 754	20 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-576 075	-508 326
Summa finansiella poster		-572 321	-487 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-398 137	-71 162
ÅRETS RESULTAT		-398 137	-71 162

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	52 484 027	53 253 827
Maskiner och inventarier	12	6	3 112
Summa materiella anläggningstillgångar		52 484 033	53 256 939
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 486 833	53 259 739
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 494	8 362
Övriga fordringar	14	931 937	1 914 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 072	35 209
Summa kortfristiga fordringar		968 503	1 958 301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		968 503	1 958 301
SUMMA TILLGÅNGAR		53 455 336	55 218 040

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 513 039	27 513 039
Fond för yttre underhåll		1 963 910	1 520 829
Summa bundet eget kapital		29 476 949	29 033 868
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 155 667	-2 641 424
Årets resultat		-398 137	-71 162
Summa ansamlad förlust		-3 553 804	-2 712 586
SUMMA EGET KAPITAL		25 923 145	26 321 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 300 000	16 919 992
Övriga långfristiga skulder		40 000	0
Summa långfristiga skulder		9 340 000	16 919 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 717 485	11 417 485
Leverantörsskulder		80 758	171 497
Skatteskulder		9 484	10 006
Övriga kortfristiga skulder		96 275	96 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	288 189	281 503
Summa kortfristiga skulder		18 192 191	11 976 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 455 336	55 218 040

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	174 184	416 743
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	772 906	449 964
	947 090	866 707
Erhållen ränta	3 754	20 421
Erlagd ränta	-538 976	-521 949
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	411 867	365 179
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 374	-47 926
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-121 674	183 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 567	500 474
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 319 992	0
Depositioner	40 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 279 992	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-979 425	500 474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 904 924	1 404 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	925 500	1 904 924

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linnédalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,97 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	0,97 %
Balkonger	3,07 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	9,21 %
Stamledningar Värme	4,60 %
Styr & övervakning	18,41 %
Ventilation	3,68 %
El	9,21 %
Hissar	3,07 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 484 772	1 484 772
Hysesintäkter bostäder	113 212	101 058
Hysesintäkter lokaler	426 422	416 880
Hysesintäkter p-plats	0	3 012
Deb. fastighetsskatt	30 259	32 892
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-30 141
Uppvärmning	866	5 196
Pantsättningsavgift	4 704	3 438
Överlåtelseavgift	8 820	4 179
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Summa	2 069 643	2 021 482

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	15 000	0
Summa	15 000	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	88 420	31 546
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	17 404
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 189
Städning enligt avtal	46 217	43 022
Hissbesiktning	10 493	11 828
Brandskydd	2 019	5 496
Gårdkostnader	1 394	726
Gemensamma utrymmen	0	754
Snöröjning/sandning	4 256	-5 700
Serviceavtal	15 717	13 871
Serviceavtal, hissar	3 443	0
Mattvätt/Hyrmattor	10 948	10 923
Förbrukningsmaterial	2 248	1 355
Summa	185 155	134 414

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	2 819	0
Trapphus/port/entr	4 410	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 011	0
VVS	12 877	127 403
Värmeanläggning/undercentral	46 812	4 737
Ventilation	6 500	12 616
Elinstallationer	0	9 920
Hissar	7 787	26 846
Mark/gård/utemiljö	22 328	0
Vattenskada	0	2 438
Skador/klotter/skadegörelse	1 809	0
Summa	107 353	183 960

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	3 919
Summa	0	3 919

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	72 630	72 971
Uppvärmning	281 127	323 042
Vatten	190 191	188 504
Sophämtning/renhållning	48 598	46 640
Summa	592 546	631 157

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 791	31 632
Kabel-TV	16 536	12 378
Fastighetsskatt	65 792	71 260
Korr. fastighetsskatt	4 890	0
Summa	141 009	115 270

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 475
Inkassokostnader	984	1 493
Styrelseomkostnader	4 250	800
Fritids och trivselkostnader	775	4 938
Föreningskostnader	4 173	1 066
Förvaltningsarvode enl avtal	52 759	50 624
Överlåtelsekostnad	12 348	4 012
Pantsättningskostnad	7 056	5 160
Administration	3 415	2 187
Konsultkostnader	19 055	14 300
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Summa	111 490	86 055

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	576 075	508 251
Dröjsmålsränta	0	75
Summa	576 075	508 326

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 965 359	56 965 359
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 965 359	56 965 359
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 711 532	-3 267 784
Årets avskrivning	-769 800	-443 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 481 332	-3 711 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 484 027	53 253 827
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 277 350</i>	<i>10 277 350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 123 000	31 315 000
Taxeringsvärde mark	34 980 000	49 062 000
Summa	64 103 000	80 377 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 365	41 365
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 365	41 365
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 253	-32 037
Årets avskrivning	-3 106	-6 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 359	-38 253
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6	3 112

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 437	9 806
Transaktionskonto	273 803	834 625
Borgo räntekonto	651 697	1 070 300
Summa	931 937	1 914 730

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 645	4 830
Förutbet fast skötsel	0	5 463
Förutbet städ	0	4 967
Förutbet försäkr premier	18 983	15 815
Förutbet kabel-TV	4 204	4 134
Upplupna intäkter	-760	0
Summa	30 072	35 209

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	0,96 %	Löst	1 319 992
Handelsbanken	2026-03-30	2,59 %	2 755 000	2 755 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,84 %	5 662 485	5 662 485
Handelsbanken	2026-03-03	3,04 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2028-09-01	0,99 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-12-30	3,92 %	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,12 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,12 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,05 %	800 000	800 000
Handelsbanken	2027-03-30	1,99 %	800 000	800 000
Summa			27 017 485	28 337 477
Varav kortfristig del			17 717 485	11 417 485

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 017 485 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	207	9 979
Uppl kostn el	7 365	8 985
Uppl kostnad Värme	34 786	37 541
Uppl kostn räntor	50 914	13 815
Uppl kostn vatten	17 878	35 032
Uppl kostnad Sophämtning	4 769	4 660
Förutbet hyror/avgifter	172 270	171 491
Summa	288 189	281 503

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 339 000	28 339 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Tony Larsson
Ordförande

Linn Victoria Gustavsson
Styrelseledamot

Antonia Fredrika Linnéa Miocic
Styrelseledamot

Hans Algeskog
Styrelseledamot

Johan Björkman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Susanne Hartog
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 16:05

DOCUMENT ID:

Hyl_pnPRnZe

ENVELOPE ID:

Skup3PCn-l-Hyl_pnPRnZe

DOCUMENT NAME:

Brf Linnédalen, 716444-2274 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

acec4ebbec02dac5e19f8956eb1ac0f11c12b748a92057f
928a26195599c3cafc2edba52dcc1b6875d7234236ed
c7d3b15b259b822791ff07b32310fd8bb2c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS ALGESKOG hans.algeskog@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:58 16.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 37.152.150.21
2. LINN VICTORIA GUSTAVSSON linnvigustavsson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 20:35 19.04.2026 20:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.140.36
3. Tony Larsson bonae1@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:21 20.04.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.93
4. Antonia Fredrika Linnéa Miocic Antonia.miocic@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:26 05.05.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.215.5
5. JOHAN BJÖRKMAN Johan@gso.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:13 16.04.2026 18:37	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.48.140
6. SUSANNE HARTOG susanne.hartog@estrella.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:43 06.05.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.212.53.69

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Linnédalen 40

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Linnédalen 40, organisationsnummer 716444-2274 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2025-12-31.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att revisionen har planerats och utförts i syfte att med rimlig säkerhet kunna uttala mig om huruvida årsredovisningen är fri från väsentliga felaktigheter. En revision omfattar granskning av ett urval av underlag som styrker redovisade belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Vidare ingår en prövning av de redovisningsprinciper som tillämpas samt styrelsens tillämpning av dessa, liksom en samlad bedömning av innehållet i årsredovisningen.

Som grund för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat föreningens väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för att bedöma om någon styrelseledamot kan anses ersättningsskyldig gentemot föreningen. Jag har även prövat om någon styrelseledamot i övrigt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag bedömer att den utförda revisionen ger en rimlig grund för mitt uttalande.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 14 April 2026

Susanne Hartog



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 16:05

DOCUMENT ID:

Bk_63vC3-e

ENVELOPE ID:

Skda3P03Ze-Bk_63vC3-e

DOCUMENT NAME:

Linnedalen revisionsberättelse.pdf

1 page

SHA-512:

8c8c2494bda7cfb66b02b26911f039892b2d98b6ea48cd
fc436d3d1bbc404e685578fb142d59ee223c5a7b6b3bde
c71468914725a687684c46fd5ad62d640c5b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE HARTOG	Signed	06.05.2026 09:44	eID	Swedish BankID
susanne.hartog@estrella.se	Authenticated	06.05.2026 09:43	Low	IP: 213.212.53.69

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed