



Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnéa på Eriksberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 72:3	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 3 513 kvm och 1 lokal om 54 kvm. Byggnadernas totalyta är 3567 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Gustafsson	Ordförande
Susanne Blom Persson	Sekreterare
Peter Gyllander	Vice ordförande
Andreas Lökhholm	Styrelseledamot
Maria Söderberg	Styrelseledamot
Anders Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Anders Holm

Jan-Erik Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Bengt Åke Wahlgren	Revisor	
Christian Eklöf	Revisor	
Laila Pedersen	Revisor	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elhandel	Nordic Green
Fastighets- och bostadsrättsförsäkring	Länsförsäkringar
Fiber/Bredband	Telia
Hisservice	Vinga Hiss
Porttelefon	Aptus
Teknisk förvaltning	GUAB
Trygghetskameror	Monitor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sannegården GA:10, med en andel på 0.975%.

Samfälligheten förvaltar sopsugen. Föreningen är även medlem i Eriksbergs garagesamfällighet med en ägarandel på 10,5%.

Övrig verksamhetsinformation

Med hjälp av trivselgruppen har AW, grillkväll och glöggmingel genomförts. Stort tack till medlemmarna i trivselgruppen.

Ett 15-tal informationsbrev har skickats ut via mejl till medlemmarna.

Även detta år har styrelsens arbete till stor del haft fokus på åtgärdsarbetena för de läckagen i ytterväggarna på plan 13 och 14. Vi hoppas att vi lokaliserat de punkter som varit orsak till dessa läckage. En del åtgärdsarbete återstår, men förhoppningen är att de ska vara klara under hösten och läckorna därmed åtgärdade. Efter det väntar diskussioner och förhandlingar med Riksbyggen och försäkringsbolag om ersättning för utgifter vi haft. Dessa utgifter belastar tills vidare årets resultat, men kommer till viss del att bli inkomster under kommande verksamhetsår när alla förhandlingar är klara. Styrelsen har under processen haft löpande kontakter och haft flera möten med de medlemmar som direkt eller indirekt påverkats av skadorna på plan 13 och 14.

I samband med det omfattande och långvariga arbetet med att åtgärda läckagen på plan 13 och 14 mottog styrelsen en polisanmälan. Anmälan gällde brister i säkerheten i samband med arbetet. Styrelsen välkomnade polisutredningen som en neutral bedömning av situationen. Förundersökningen lades ner då brott inte kunde styrkas. Styrelsen tar givetvis både medlemmars och arbetares säkerhet på största allvar.

Eriksbergs Garage Samfällighet har under året installerat ytterligare laddplatser i garaget. Vi har blivit tilldelade 14 nya laddplatser, som är placerade på plan 2. Fem av dem är bokade. En separat kö till dessa hanteras av styrelsen. Om intresse för en laddplats finns, kontakta styrelsen för mer information.

Avloppsspolning utfördes i maj, med gott resultat i de allra flesta lägenheter. Ett fåtal lägenheter har kvarstående problem med dålig lukt från avloppet och dålig avrinning. Styrelsen har kontaktat leverantören av spolningen, för att vi tillsammans med påverkade medlemmar, ska kunna utreda detta ytterligare under hösten.

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för förtroendet som vi fått av er och hoppas att ni känner att vi levt upp till de förväntningar ni haft på oss. Vi känner alla ett stort ansvar för det förtroende ni gett oss

Passa att göra er röst hörd på årsmötet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De utgifter vi haft i samband med åtgärdsarbetena för läckage i ytterväggar på plan 13 och 14 har gjort att vi fått ett negativt resultat i år. Vi kommer att kräva Riksbyggen på en del av dessa utgifter och hoppas få ut en del på vår byggförsäkring samt rättsskyddsförsäkring.

Med tanke på dessa utgifter och att övriga kostnader i samhället ökar, var styrelsens bedömning att en höjning av avgiften med 10 procent var nödvändig i september 2024.

Då ränteläget i stort och att samtliga prognoser tyder på fortsatt oförändrad, eller sänkning av räntorna, har vi för närvarande rörlig ränta på samtliga lån. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och har löpande kontakt med våra långgivare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-09-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Samtliga övriga avtal som löpt ut under året har, efter noggrann utvärdering, förlängts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 832 473	2 671 367	3 096 875	3 744 055
Resultat efter fin. poster	-2 323 982	-1 593 697	-724 094	-383 858
Soliditet (%)	80	82	82	82
Yttre fond	1 993 469	2 040 067	1 803 031	1 565 995
Taxeringsvärde	120 663 000	141 660 000	141 660 000	133 525 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	709	357	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	93,3	40,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 383	7 871	7 913	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 256	7 752	7 794	7 815
Sparande / kvm totalyta, kr	21	-65	214	196
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	70	79	103
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	65	60	68	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	35	38	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	165	184	245
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,25	1,13	-
Räntekänslighet (%)	10,78	11,09	22,17	-

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 el och vatten (totalt 224 409 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Vi har även under detta verksamhetsåret haft fortsatt stora kostnader för åtgärder av läckage på våning 13 och 14. I samband med detta har vi också haft kostnader i form av besiktningar och rådgivning samt kostnader för juridiskt ombud gentemot Riksbyggen. Delar av detta räknar vi med att få tillbaka från Riksbyggen då fel konstaterats vid särskild besiktning. Ett ärende har också startats via föreningens byggfelsförsäkring och vår rättsskyddsföräkring är också aktiverad. Dock behöver vi ligga ute med dessa kostnader tills tvisten med Riksbyggen är löst.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	133 145 000	-	-	133 145 000
Fond, yttre underhåll	2 040 067	-	-46 598	1 993 469
Balanserat resultat	-6 847 553	-1 593 697	46 598	-8 394 652
Årets resultat	-1 593 697	1 593 697	-2 323 982	-2 323 982
Eget kapital	126 743 817	0	-2 323 982	124 419 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 157 616
Årets resultat	-2 323 982
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 237 036
Totalt	-10 718 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 320 136
Balanseras i ny räkning	-9 398 498

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 832 473	2 671 367
Övriga rörelseintäkter	3	35 000	0
Summa rörelseintäkter		2 867 473	2 671 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 914 377	-1 926 453
Övriga externa kostnader	9	-252 411	-534 744
Personalkostnader	10	-154 116	-136 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 079 640	-1 079 640
Summa rörelsekostnader		-4 400 544	-3 677 751
RÖRELSERESULTAT		-1 533 071	-1 006 384
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 218	37 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-841 128	-624 493
Summa finansiella poster		-790 911	-587 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 323 982	-1 593 697
ÅRETS RESULTAT		-2 323 982	-1 593 697

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	152 142 112	153 216 964
Maskiner och inventarier	13	47 512	52 300
Pågående projekt		351 840	0
Summa materiella anläggningstillgångar		152 541 464	153 269 264
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 541 464	153 269 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		144 958	91 453
Övriga fordringar	15	828 877	973 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	133 009	91 726
Summa kortfristiga fordringar		1 106 843	1 157 113
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 013 121	1 001 056
Summa kassa och bank		1 013 121	1 001 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 119 964	2 158 168
SUMMA TILLGÅNGAR		154 661 428	155 427 432

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 145 000	133 145 000
Fond för yttre underhåll		1 993 469	2 040 067
Summa bundet eget kapital		135 138 469	135 185 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 394 652	-6 847 553
Årets resultat		-2 323 982	-1 593 697
Summa fritt eget kapital		-10 718 634	-8 441 250
SUMMA EGET KAPITAL		124 419 835	126 743 817
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 448 426	27 649 926
Leverantörsskulder		123 981	453 108
Skatteskulder		13 230	13 200
Övriga kortfristiga skulder		43 081	144 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	612 874	422 800
Summa kortfristiga skulder		30 241 592	28 683 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 661 428	155 427 432

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 533 071	-1 006 384
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 079 640	1 079 640
	-453 431	73 256
Erhållen ränta	50 218	35 600
Erlagd ränta	-841 130	-622 759
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 244 343	-513 903
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 574	371 449
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-240 522	488 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 439 291	346 078
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-351 840	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-351 840	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 950 000	0
Amortering av lån	-151 500	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 798 500	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 369	196 078
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 768 445	1 572 367
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 775 814	1 768 445

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linnéa på Eriksberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, el, 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:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 495 108	2 275 593
Årsavgifter lokaler, moms	0	6 095
Hysesintäkter lokaler, moms	75 342	67 771
Hysesintäkter p-plats	0	1 950
Deb. fastighetsskatt, moms	6 600	6 600
Vatten, moms	1 200	1 200
Kallvatten, moms	41 594	40 649
Varmvatten, moms	52 121	51 966
El, moms	130 817	126 990
Fast tillägg elbilsaddning	9 945	0
Övernattnings-/gästlägenhet	6 234	4 766
Dröjsmålsränta	134	0
Pantsättningsavgift	573	3 819
Överlåtelseavgift	2 866	3 939
Administrativ avgift	773	0
Andrahandsuthyrning	9 166	5 616
Vidarefakturerade kostnader	0	74 410
Öres- och kronutjämning	-0	3
Summa	2 832 473	2 671 367

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Försäkringsersättning	35 000	0
Summa	35 000	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	268 411	271 930
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	20 047
Fastighetsskötsel gård enl avtal	44 989	33 411
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 238
Städning enligt avtal	7 677	0
Besiktningar	148 138	0
Hissbesiktning	4 108	3 962
Brandskydd	26 299	24 124
Bevakning	22 008	24 906
Gemensamma utrymmen	588	0
Snöröjning/sandning	16 593	16 410
Serviceavtal	36 089	90 022
Mattvätt/Hyrmattor	10 815	13 217
Fordon	1 158	0
Summa	586 872	499 268

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Sophantering/återvinning	3 274	0
Dörrar och lås/porttele	12 331	15 562
VVS	0	119 384
Ventilation	0	21 703
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 905
Hissar	24 639	38 261
Balkonger/altaner	0	9 347
Mark/gård/utemiljö	0	23 284
Summa	40 243	238 445

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	1 249 744	241 272
Entr/trapphus	0	42 362
VVS	48 977	0
Ventilation	9 987	0
Elinstallationer	11 428	0
Summa	1 320 136	283 634

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	253 633	249 068
Uppvärmning	233 562	214 840
Vatten	138 680	123 968
Sophämtning/renhållning	110 779	86 427
Summa	736 655	674 303

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	65 558	53 880
Kabel-TV	16 260	0
Bredband	142 023	170 323
Fastighetsskatt	6 630	6 600
Summa	230 470	230 803

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	1 474	1 396
Tele- och datakommunikation	2 127	1 803
Juridiska åtgärder	70 287	129 547
Revisionsarvoden extern revisor	22 583	19 713
Styrelseomkostnader	3 000	0
Fritids och trivselkostnader	4 230	16 103
Föreningskostnader	2 391	118 888
Förvaltningsarvode enl avtal	72 916	69 693
Överlåtelsekostnad	4 052	7 520
Pantsättningskostnad	857	5 732
Administration	3 067	11 345
Konsultkostnader	65 427	153 005
Summa	252 411	534 744

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	104 907	102 416
Löner till kollektivanst	13 720	0
Arbetsgivaravgifter	35 489	34 498
Summa	154 116	136 914

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	832 873	623 939
Dröjsmålsränta	8 255	239
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	315
Summa	841 128	624 493

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 000 000	164 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 000 000	164 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 783 036	-9 708 184
Årets avskrivning	-1 074 852	-1 074 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 857 888	-10 783 036
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	152 142 112	153 216 964
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 500 000</i>	<i>34 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 540 000	89 543 000
Taxeringsvärde mark	29 123 000	52 117 000
Summa	120 663 000	141 660 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 728	71 728
Utgående anskaffningsvärde	71 728	71 728
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 428	-14 640
Avskrivningar	-4 788	-4 788
Utgående avskrivning	-24 216	-19 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 512	52 300

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024 - 2025	2023 - 2024
Pågående om- och tillbyggnad	351 840	0
Summa	351 840	0

Laddstolpar

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	66 183	80 278
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	126 267
Transaktionskonto	353 694	330 518
Borgo räntekonto	409 000	436 872
Summa	828 877	973 934

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	0	1 366
Förutbet försäkr premier	35 229	30 332
Förutbet kabel-TV	8 111	0
Förutbet bredband	19 272	21 334
Upplupna intäkter	65 664	34 345
Upplupna ränteintäkter	4 733	4 349
Summa	133 009	91 726

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Nordea	2026-01-22	3,00 %	11 186 000	9 287 500
Nordea	2026-01-19	2,79 %	9 200 000	9 200 000
Nordea	2026-03-03	2,67 %	9 062 426	9 162 426
Summa			29 448 426	27 649 926
Varav kortfristig del			29 448 426	27 649 926

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 698 426 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	0	15 982
Uppl kostn el	16 997	11 783
Uppl kostnad Värme	12 928	0
Uppl kostn räntor	100 298	51 380
Uppl kostn vatten	17 842	9 676
Uppl kostnad Sophämtning	110 779	0
Uppl kostnad arvoden	100 283	99 682
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 926	33 586
Förutbet hyror/avgifter	219 821	200 711
Summa	612 874	422 800

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	30 855 000	30 855 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-17

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

Göteborg

Andreas Lökholt
Styrelseledamot

Bo Gustafsson
Ordförande

Maria Söderberg
Styrelseledamot

Peter Gyllander
Vice ordförande

Susanne Blom Persson
Sekreterare

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

Bengt Åke Wahlgren
Revisor

Christian Eklöf
Revisor

Borevision
Laila Pedersen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.10.2025 13:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.10.2025 14:02

DOCUMENT ID:

ByW1Jr0Clg

ENVELOPE ID:

Hkely1BACle-ByW1Jr0Clg

DOCUMENT NAME:

Brf Linnéa på Eriksberg, 769623-3696 - Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

0ffeff6309b0848e82ce8dae7284c0006b451ad83d09d7a3da177b01f0b163c163b1977dd7868af88267515242ac81113f709e18081a0aa9cf59ddd6f6186226

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. BO GUSTAFSSON bo.i.gustafsson@sweco.se	 Signed Authenticated	28.10.2025 14:29 28.10.2025 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.135.254
2. PETER GYLLANDER gyllanderp@gmail.com	 Signed Authenticated	28.10.2025 15:19 28.10.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.157.203
3. ANDREAS OSKAR LÖK HOLM a.lokholm@gmail.com	 Signed Authenticated	28.10.2025 15:24 28.10.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.18
4. SUSANNE BLOM PERSON sblompersson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.10.2025 19:04 28.10.2025 19:03	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2042:755a:300:613f:1aed:2b83:aef5
5. JENNY MARIA SÖDERBERG maria75soderberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.10.2025 13:21 29.10.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:278:da6d:bd5e:46c:1d68:f73f
6. BENGT ÅKE WAHLGREN bengtakewahlgren@gmail.se	 Signed Authenticated	31.10.2025 12:14 31.10.2025 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2042:7713:5c00:6c62:6239:deec:5fa6
7. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevison.se	 Signed Authenticated	31.10.2025 13:54 29.10.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéa på Eriksberg, org.nr. 769623-3696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnéa på Eriksberg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnéa på Eriksberg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bengt-Åke Wahlgren
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.11.2025 10:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.10.2025 14:02

DOCUMENT ID:

HyZbk1HC0xl

ENVELOPE ID:

S1WlyJBCAex-HyZbk1HC0xl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Linnéa på Eriksberg.pdf

2 pages

SHA-512:

b5880243fe18ebb5a73590e1c5190e815f68421a504e2f
97eb8b3d6e0a1351876db3d539a6f51f3045ddef93c65e
0987f5665c6047b2fbde76cefbe07db68ee8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevisio n.se	Signed Authenticated	31.10.2025 13:54 29.10.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18
2. BENGT ÅKE WAHLGREN bengtakewahlgren@gmai l.se	Signed Authenticated	07.11.2025 10:22 31.10.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2042:7713:5c00:8d:4e80:bad9:8e9f

* 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