

Årsredovisning 2025

Brf Linnéan i Järvastaden

769621-3938



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnéan i Järvastaden

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. 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. 17

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-18 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Linnean 2	2020	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 8 241 kvm och 1 lokal om 682 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 293 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tom Bagheri	Ordförande
Atabak Jandaghi Najar	Suppleant
Per Nytorpet	Styrelseledamot
Fabian Arenas	Styrelseledamot
Kaan Mansouri	Styrelseledamot
Pelin Tekes	Suppleant
Tina Wang Toth	Styrelseledamot

Valberedning

Fabian Arenas

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor Emilie Båvner

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll - 3 års intervall), Byte leksand (2 års intervall)
- 2028** ● Byte leksand (2 års intervall), Byte strid strand (5 års intervall)
Dammbindning golv - (5 år intervall) Lägethetsförråd, Barnvagns och rullstolsrum, Cykelrum, Städtrum, Miljörum
Slipning och lackning entredörrar trä (5 års intervall), Säkerhetsbesiktning taksäkerhet (5 års intervall)
Uppdatering underhållsplan
- 2029** ● OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll - 3 års intervall)
- 2030** ● Byte leksand (2 års intervall), Slamsugning dagvattenledning, Spolning avloppstammar
- 2032** ● OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll - 3 års intervall), Byte leksand (2 års intervall)
Rensning ventilationskanaler
- 2033** ● Beskrning träd, Byte strid sand, Dammbindning golv (invändnigt)
Energideklaration, Målning och Slipning yttre. Uppdatering underhållsplan, säkerhet besiktning taksäkerhet
- 2034** ● Byte leksand
- 2035** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), För mer information kontakta styrelsen för komplett underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Balkonginglasning	NIKA Inglasning AB
Bolån	Nordea Hypotek AB
Bredband & TV	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Malmö B AB
Elförsörjning	Vattenfall Kundservice AB
Elladdplatser	PoB:s Elektriska AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Försäkring	Leif Bolander & CO AB
Städtjänster	Qasaro AB
Teknisk förvaltning	Cityförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Installation av elladdplatser

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen installerat 12 nya elladdplatser på föreningens parkering. Arbetet har utförts av PoB:s Elektriska AB, som ansvarat för installation och driftsättning av laddinfrastrukturen.

Föreningen har i samband med projektet beviljats ett bidrag från Naturvårdsverket om 99 375 kr, vilket har bidragit till att minska föreningens investeringskostnad för utbyggnaden av laddkapaciteten.

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen tillsammans med BRf Kaprifolen i Järvastaden tagit fram en gemensam offert för balkonginglasning. Syftet med samarbetet är att säkerställa konkurrenskraftiga priser, enhetligt utförande och effektiv samordning mellan föreningarna.

Projektet avser balkonginglasning med Nika Glas som underleverantör, som i offerten erbjudit både material och installationsarbete. Arbetet planeras att genomföras på individuell basis för de medlemmar som önskar inglasning, i enlighet med föreningens regler för förändringar av yttre miljö och fasad.

Under räkenskapsåret 2025 har vi genomfört ett leverantörsbyte av städtjänster. Från och med 2025-04-01 anlitas Qasaro AB som ny städfirma.

Övriga uppgifter

2-årsbesiktning

Föreningens 2-årsbesiktning av fastigheten har genomförts under året i enlighet med entreprenadavtalet. Besiktningen omfattade genomgång av gemensamma utrymmen, fasader, installationer och samtliga lägenheters inre delar.

Eventuella påtalade fel och brister har dokumenterats och kommunicerats till entreprenören. Arbetet med att åtgärda besiktningsanmärkningar planeras under kommande period, i enlighet med garantitidens regler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 176 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 172 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 030 313	8 316 674	2 142 702	-
Resultat efter fin. poster	-3 396 419	-100 306	8 165 731	-
Soliditet (%)	79	78	74	-
Yttre fond	353 966	248 906	90 906	-
Taxeringsvärde	351 697 000	341 846 000	180 046 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	761	188	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	50,1	13,91	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 395	15 478	15 556	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 235*	14 295	14 367	-
Sparande / kvm totalyta, kr	144*	552	1 052	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56*	61	19	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	63*	70	22	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28*	32	1	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	148*	164	43	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,33	-	-
Räntekänslighet (%)	19,24	20,34	21,95	-

* Nyckeltalet för 2025 går inte att jämföras mot tidigare år då nyckeltalet har beräknats på en större totalytan för 2025. Totalytan för 2025 är beräknat på 11 293 m² medans tidigare år har nyckeltalet beräknats på 8 923 m².

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 (totalt 464 363 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

Föreningen är nybildad och befinner sig i ett uppstartsskede med relativt höga avskrivningar, vilket påverkar resultatet negativt. Dessa avskrivningar är redovisningsmässiga kostnader och speglar inte föreningens faktiska likviditet eller kassaflöde.

Styrelsen gör bedömningen att det i nuläget inte är motiverat att höja avgifterna. Avgiftsnivån är satt med hänsyn till föreningens ekonomiska bärkraft och med målsättning att säkerställa rimliga boendekostnader för medlemmarna.

Vi är medvetna om att redovisade förluster kan komma att uppstå även framgent, främst till följd av avskrivningarnas storlek i en nyproduktion. Styrelsen följer dock utvecklingen löpande och kommer att ompröva avgiftsnivåerna om de ekonomiska förutsättningarna förändras.

Vår bedömning är att nuvarande nivå är förenlig med god ekonomisk förvaltning utifrån föreningens situation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	376 872 000	-	-	376 872 000
Upplåtelseavgifter	100 763 790	-	-	100 763 790
Fond, yttre underhåll	248 906	-	105 060	353 966
Balanserat resultat	8 007 731	-100 306	-105 060	7 802 365
Årets resultat	-100 306	100 306	-3 396 419	-3 396 419
Eget kapital	485 792 121	0	-3 396 419	482 395 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 802 365
Årets resultat	-3 396 419
Totalt	4 405 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	248 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-144 105
Balanseras i ny räkning	4 302 052
	4 405 947

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	9 030 313	8 316 674
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 200 060
Summa rörelseintäkter		9 030 313	12 516 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 170 389	-3 029 962
Övriga externa kostnader	9	-391 783	-339 478
Personalkostnader	10	-157 572	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 883 397	-4 879 080
Summa rörelsekostnader		-8 603 141	-8 366 798
RÖRELSERESULTAT		427 171	4 149 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 431	13 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 833 021	-4 263 486
Summa finansiella poster		-3 823 590	-4 250 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 396 419	-100 306
ÅRETS RESULTAT		-3 396 419	-100 306

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	607 582 832	612 461 912
Maskiner och inventarier	13	168 333	0
Summa materiella anläggningstillgångar		607 751 165	612 461 912
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		607 751 165	612 461 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 696	79 087
Övriga fordringar	14	222 592	853 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	299 204	176 872
Summa kortfristiga fordringar		568 492	1 109 658
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 676 125	9 887 507
Summa kassa och bank		4 676 125	9 887 507
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 244 617	10 997 165
SUMMA TILLGÅNGAR		612 995 782	623 459 077

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		477 635 790	477 635 790
Fond för yttre underhåll		353 966	248 906
Summa bundet eget kapital		477 989 756	477 884 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 802 365	8 007 731
Årets resultat		-3 396 419	-100 306
Summa fritt eget kapital		4 405 947	7 907 425
SUMMA EGET KAPITAL		482 395 703	485 792 121
Avsättningar			
Avsättningar		1 201 790	2 535 926
Summa avsättningar		1 201 790	2 535 926
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 567 000	63 456 000
Summa långfristiga skulder		31 567 000	63 456 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	95 304 750	64 100 000
Leverantörsskulder		70 218	114 329
Skatteskulder		335 430	983 320
Övriga kortfristiga skulder		39 923	4 007 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 080 968	2 470 225
Summa kortfristiga skulder		97 831 289	71 675 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		612 995 782	623 459 077

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	427 171	4 149 936
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 883 397	4 879 080
	5 310 568	9 029 016
Erhållen ränta	-2 411	13 244
Erlagd ränta	-4 275 654	-4 384 640
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 032 503	4 657 620
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	553 008	23 984 259
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 605 858	-9 339 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 020 347	19 302 110
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-172 650	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 650	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-1 334 136	-1 853 655
Amortering av lån	-684 250	-20 221 188
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 018 386	-22 074 843
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 211 383	-2 772 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 887 507	12 660 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 676 125	9 887 507

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linnéan i Järvastaden 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.

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:

Stomme och grund	0,75 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	0,75 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	2,00 %
El	1,67 %
Hissar	4,00 %
Restpost	1,00 %
Installationer	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 840 256	5 723 380
Hysesintäkter, lokaler	964 197	905 652
Hysesintäkter, p-platser	1 213 600	1 063 425
Kabel-TV/Bredband	290 016	285 229
Intäktssreduktion	-3 000	-6 000
El	610 283	265 786
Laddbox, moms	74 630	18 307
EL solceller, moms	0	6 897
Övriga intäkter	0	20 833
Inkassoavgift	477	0
Administrativ avgift	3 895	926
Andrahandsuthyrning	35 959	32 239
Summa	9 030 313	8 316 674

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrig intäkt	0	4 200 060
Summa	0	4 200 060

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	122 129	188 053
Städning	147 941	87 503
Besiktning och service	100 997	98 195
Trädgårdsarbete	53 228	53 228
Snöskottning	0	73 125
Summa	424 295	500 104

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 618	0
Soprum/miljöanläggning	0	3 293
Dörrar och lås/porttele	16 343	12 143
Ventilation	0	4 038
El	7 856	0
Hissar	21 099	61 781
Garage och p-platser	3 528	13 902
Summa	51 444	95 156

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	144 105	142 940
Summa	144 105	142 940

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	634 788	543 123
Uppvärmning	716 284	628 969
Vatten	321 510	289 026
Sophämtning	273 077	276 196
Summa	1 945 659	1 737 314

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	134 749	97 228
Bredband/Kabeltv	293 168	298 761
Fastighetsskatt	176 970	158 460
Summa	604 887	554 449

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 606	4 224
Övriga förvaltningskostnader	213 583	160 504
Juridiska kostnader	3 552	0
Revisionsarvoden	29 750	49 750
Ekonomisk förvaltning	142 292	125 000
Summa	391 783	339 478

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 900	90 000
Sociala avgifter	37 672	28 278
Summa	157 572	118 278

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	100	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 832 921	4 263 704
Övriga räntekostnader	0	-218
Summa	3 833 021	4 263 486

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	618 560 762	618 560 762
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	618 560 762	618 560 762
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 098 850	-1 219 770
Årets avskrivning	-4 879 080	-4 879 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 977 930	-6 098 850
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	607 582 832	612 461 912
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>160 000 000</i>	<i>160 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	278 200 000	247 400 000
Taxeringsvärde mark	73 497 000	94 446 000
Summa	351 697 000	341 846 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	172 650	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 650	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 317	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 317	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 333	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	161 422	838 322
Skattefordringar	56 952	12 689
Övriga fordringar	4 218	2 688
Summa	222 592	853 699

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 117	109 125
Försäkringspremier	33 939	32 174
Förvaltning	37 306	35 573
Inkomsträntor	11 842	0
Summa	299 204	176 872

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-09-15	4,71 %	31 728 000	31 889 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	4,72 %	31 728 000	31 889 000
Nordea Hypotek	2026-09-18	2,36 %	31 687 750	31 889 000
Nordea Hypotek	2026-10-05	2,32 %	31 728 000	31 889 000
Summa			126 871 750	127 556 000
Varav kortfristig del			95 304 750	64 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 651 750 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 866	0
Fastighetsskötsel	9 688	9 313
Städning	0	9 250
El	96 463	69 183
Uppvärmning	88 186	82 530
Utgiftsräntor	952 962	1 395 595
Förutbetalda avgifter/hyror	879 803	864 354
Beräknat revisionsarvode	31 000	40 000
Summa	2 080 968	2 470 225

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	128 200 000	128 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen fortsatt arbetet kopplat till den tidigare genomförda 2-årsbesiktningen. Under perioden har åtgärder av de brister och anmärkningar som noterades vid 2-årsbesiktningen genomförts av entreprenören i enlighet med gällande garantiåtaganden. Arbetet bedöms i huvudsak som avslutat.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Solna

Tom Bagheri
Ordförande

Fabian Arenas
Styrelseledamot

Kaan Mansouri
Styrelseledamot

Per Nytorpet
Styrelseledamot

Tina Wang Toth
Styrelseledamot

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

Emilie Båvner
Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 19:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.05.2026 13:24

DOCUMENT ID:

ByyYnVkyMe

ENVELOPE ID:

ryCd3NkyMe-ByyYnVkyMe

DOCUMENT NAME:

Brf Linnéan i Järvastaden, 769621-3938 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d6c91297a52da35e196faf037ee9380654352619b487ec2331d6b256651a57ff64de7252830acd50a2cd39370ec2cd8165a0ba38b8bc3e1b9befbf7c292d0bd5

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. TINA WANG TOTH tina.mollie.wang@gmail.com om	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:25 11.05.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.58.62
2. TOM MEHRDAD BAGHERI tom.bagheri@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:30 11.05.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.123.226
3. PER ERIK GUNNAR NYTO RPET perkarlsson1@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:25 11.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.196.50
4. Fabian Octavio Arenas arenasfabian92@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:33 11.05.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.71.190
5. KAAAN MANSOURI kaan.mansouri@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:56 11.05.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.230.162
6. EMILIE BÅVNER emilie.bavner@azets.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:59 11.05.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.48

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden, org.nr 769621-3938.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden för år 2025.

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 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-23 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Bävner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 19:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.05.2026 13:24

DOCUMENT ID:

S11K3E1yzg

ENVELOPE ID:

HkAd34y1Gl-S11K3E1yzg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - BRF Linnéan i Järvastaden.pdf

2 pages

SHA-512:

735915c2ebc3536846c4322fc9c40710f8b43f1d4b6103
94a57415d4bbcb168e0c088feb543c572822ff6e225bf17
96613f3bc83724058ad8c3cea87c4c93980

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILIE BÅVNER emilie.bavner@azets.com	Signed Authenticated	11.05.2026 19:58 11.05.2026 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.48

* 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



PAES
sealed