

Årsredovisning 2025

Brf Linnéa

716406-7907



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnéa

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tegelgolvet 1	1980	Malmö
Tegelmuren 1	1980	Malmö
Tegeltaket 1	1980	Malmö
Tegelvalvet 1	1980	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Som löper t.o.m 2029-12-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 162 småhus.

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 162 bostadsrätter om totalt 17 351 kvm och 1 lokal om 55 kvm. Finns även 2 lokaler för uthyrning till medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Carolina Wictoria Ingvarsdotter Söder	Ordförande
Carina Glans	Styrelseledamot
Håkan Nilsson	Styrelseledamot
Anders Henriksson	Suppleant
Tom Ahlgren	Suppleant

Valberedning

Nils Littorin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Revisorer

Helene Sjöström Auktoriserad revisor Forvis Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-07. Fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
 - En ny lekplats på området
 - Rensat ventilationsrör och byt ut dåliga takfläktar
 - Börjat med takreoveringar
- 2025**
 - Lagat tak
 - Spolat hängrännor
 - Rensat ventilationsrör

Planerade underhåll

- 2026**
 - Arbete med undercentralerna
 - Takprojektet är pågående, projektledare är anlitad

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
El	Eon
Fastighetsförsäkring	Länsförsäringar Skåne
Fjärrvärme	Eon
Kabel-TV	Telenor
Parkering	Aimo Park

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2% och 2025-08-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen jobbat aktivt med att ta fram prisförslag på eventuella laddstolpar. En energikonsult har varit på plats för att gå igenom hur föreningen kan spara energikostnader. Ett företag anlätades för att sanera måsbon.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 240 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 236 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 978 072	12 502 235	12 386 884	12 320 229
Resultat efter fin. poster	934 363	-391 128	1 376 846	806 566
Soliditet (%)	41	38	38	35
Kassalikviditet %	-	-	-	107
Yttre fond	9 915 585	4 974 466	4 001 216	3 584 271
Taxeringsvärde	270 323 000	270 323 000	246 242 000	246 242 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	720	696	687	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	96,5	95,4	95,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 205	1 229	1 417	1 440
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 202	1 225	1 412	1 436
Sparande / kvm totalyta, kr	114	70	150	183
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	10	10	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	158	161	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	46	33	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	214	204	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	2,06	1,49	1,27
Räntekänslighet (%)	1,67	1,77	2,06	2,13

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 824 951	-	-	3 824 951
Fond, yttre underhåll	4 974 466	-	4 941 119	9 915 585
Balanserat resultat	7 443 069	-391 128	-4 941 119	2 110 822
Årets resultat	-391 128	391 128	934 363	934 363
Eget kapital	15 851 358	0	934 363	16 785 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 110 822
Årets resultat	934 363
Totalt	3 045 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-1 371 001
Balanseras i ny räkning	4 416 185
	3 045 184

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	12 978 073	12 502 235
Övriga rörelseintäkter	3	26 910	5 227
Summa rörelseintäkter		13 004 982	12 507 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 805 582	-10 779 275
Övriga externa kostnader	9	-655 137	-629 475
Personalkostnader	10	-237 195	-207 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-923 220	-923 220
Summa rörelsekostnader		-11 621 134	-12 539 496
RÖRELSERESULTAT		1 383 848	-32 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 050	118 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-453 536	-477 455
Summa finansiella poster		-449 485	-359 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		934 363	-391 128
ÅRETS RESULTAT		934 363	-391 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	32 312 731	33 235 951
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	2 789 314	1 482 827
Summa materiella anläggningstillgångar		35 102 045	34 718 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 102 045	34 718 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 725	135 572
Övriga fordringar	15	4 041 135	2 070 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 286 341	973 806
Summa kortfristiga fordringar		5 421 201	3 179 691
Kassa och bank			
Kassa och bank		501 684	3 442 393
Summa kassa och bank		501 684	3 442 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 922 885	6 622 084
SUMMA TILLGÅNGAR		41 024 930	41 340 862

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 824 951	3 824 951
Fond för yttre underhåll		9 915 585	4 974 466
Summa bundet eget kapital		13 740 536	8 799 417
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 110 822	7 443 069
Årets resultat		934 363	-391 128
Summa fritt eget kapital		3 045 184	7 051 941
SUMMA EGET KAPITAL		16 785 720	15 851 358
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 360 652	9 556 858
Summa långfristiga skulder		9 360 652	9 556 858
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 555 626	11 759 312
Leverantörsskulder		1 263 725	2 413 199
Skatteskulder		183 782	94 844
Övriga kortfristiga skulder		-1 635	95 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 877 060	1 569 840
Summa kortfristiga skulder		14 878 558	15 932 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 024 930	41 340 862

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 383 848	-32 034
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	923 220	923 220
	2 307 068	891 186
Erhållen ränta	4 050	118 361
Erlagd ränta	-456 069	-487 935
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 855 050	521 612
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-271 998	276 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-847 869	1 873 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	735 183	2 672 160
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 306 487	-1 482 827
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 306 487	-1 482 827
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-399 892	-3 262 668
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-399 892	-3 262 668
ÅRETS KASSAFLÖDE	-971 196	-2 073 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 430 528	7 503 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 459 332	5 430 528

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linnéa är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, 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	1,40 %
---------	--------

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. 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	9 977 228	9 468 285
Hysesintäkter, lokaler	32 636	32 132
Hysesintäkter, p-platser	271 200	271 200
Kabel-TV/Bredband	389 244	389 244
Övriga intäkter	185 517	207 126
Intäktsreduktion	-12 000	0
Värme	2 134 248	2 134 248
Summa	12 978 073	12 502 235

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-6
Övriga intäkter	-0	5 233
Återbetaln. all Framtid	26 909	0
Summa	26 910	5 227

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	993 720	969 532
Besiktning och service	153 228	277 453
Städning	0	8 896
Trädgårdsarbete	21 678	48 637
Snöskottning	52 532	52 666
Övrigt	1 041	1 586
Summa	1 222 199	1 358 770

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 924	7 911
Bostäder	36 905	5 644
Bostäder VVS	9 737	19 828
Lokaler	7 006	0
Soprum/miljöanläggning	20 077	10 951
Dörrar och lås/porttele	55 402	388 029
Övriga gemensamma utrymnen	13 565	12 377
VA	366 214	41 328
Värme	92 867	30 361
Ventilation	33 068	479 765
El	105 280	12 020
Kabel-tv/bredband	2 439	0
Tak	64 011	61 362
Fönster	8 780	1 927
Balkonger	0	3 285
Staket/grind/terrass	4 063	0
Gård/markytor	13 590	0
Garage och p-platser	63 823	9 670
Försäkringsärende/vattenskada	29 942	536 826
Summa	937 693	1 621 284

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	104 605	13 914
Fönster	2 942	55 000
Gård/markytor	20 250	549 996
Garage och p-platser	3 487	61 671
Summa	131 284	680 581

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	175 748	173 252
Uppvärmning	2 949 085	2 755 186
Vatten	840 114	794 745
Sophämtning	216 014	218 292
Summa	4 180 961	3 941 475

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	268 711	253 809
Självrisker	17 148	0
Tomträttsavgälder	919 272	919 272
Kabel-TV	275 422	249 624
Bredband	220 905	211 410
Fastighetsskatt	1 631 988	1 543 050
Summa	3 333 446	3 177 165

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	90 246	45 039
Övriga förvaltningskostnader	90 854	128 089
Juridiska kostnader	0	9 938
Revisionsarvoden	28 125	25 625
Ekonomisk förvaltning	445 912	420 784
Summa	655 137	629 475

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	179 400	157 912
Sociala avgifter	57 795	49 614
Summa	237 195	207 526

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	451 581	473 526
Övriga räntekostnader	1 955	3 929
Summa	453 536	477 455

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 038 707	66 038 707
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 038 707	66 038 707
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 802 756	-31 879 536
Årets avskrivning	-923 220	-923 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 725 976	-32 802 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 312 731	33 235 951
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	152 387 000	152 387 000
Taxeringsvärde mark	117 936 000	117 936 000
Summa	270 323 000	270 323 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 390	181 390
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 390	181 390
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-181 390	-181 390
Utgående ackumulerad avskrivning	-181 390	-181 390
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 482 827	0
Årets investeringar	1 306 487	1 482 827
Summa pågående arbeten	2 789 314	1 482 827

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	83 488	82 203
Övriga fordringar	0	-25
Nabo Klientmedelskonto	3 309 375	1 968 781
Borgo	648 272	19 353
Summa	4 041 135	2 070 313

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 321	7 570
Fastighetsskötsel	259 949	252 180
Försäkringspremier	299 647	21 244
Kabel-TV	70 058	68 238
Tomträtt	459 636	459 636
Bredband	0	53 460
Förvaltning	120 730	111 478
Summa	1 286 341	973 806

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,55 %	3 861 490	3 905 874
Stadshypotek	2027-06-30	2,61 %	7 753 138	7 853 438
Stadshypotek	2026-09-30	1,11 %	7 502 416	7 666 404
Stadshypotek ab	2027-06-30	3,80 %	1 799 234	1 890 454
Summa			20 916 278	21 316 170
Varav kortfristig del			11 555 626	11 759 312

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 304 218 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 622	38 953
El	19 092	20 919
Uppvärmning	381 543	357 066
Utgiftsräntor	26 573	29 106
Vatten	71 076	67 879
Löner	165 412	0
Sociala avgifter	56 367	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 122 375	1 055 917
Beräknat revisionsarvode	27 000	0
Summa	1 877 060	1 569 840

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 494 800	49 494 800

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-28.

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

Malmö

Carolina Wictoria Ingvarsdotter Söder
Ordförande

Carina Glans
Styrelseledamot

Håkan Nilsson
Styrelseledamot

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

Forvis Mazars AB
Helene Sjöström
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.05.2026 14:30

DOCUMENT ID:

H1liPShHxMI

ENVELOPE ID:

SJjwSnBxMe-H1liPShHxMI

DOCUMENT NAME:

Brf Linnéa, 716406-7907 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

24d6fda38b1503d8fdb4c67e76d1452a8d8ea9876b5313
bff5d964b85b36dac4ec093f45be88a8877448cadd06a8f
fd0b0ba611813a392ada358fbd4da1c6d23

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. LENA CARINA GLANS carinaglans@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:40 28.05.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.204.208
2. CAROLINA WICTORIA I S ÖDER soder.carolina@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:43 28.05.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.219.208.2
3. BO HÅKAN NILSSON nilsson.hakan.se@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:47 28.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.204.7
4. Helene Kristina Sjöström helene.sjostrom@mazars.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 16:35 28.05.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.16.197.190

* 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 Linnéa
Org. nr 716406-7907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnéa 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 2025-12-31 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 *Revisorns 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

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 på 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Risken 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Linnéa 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Helene Sjöström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 16:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.05.2026 14:30

DOCUMENT ID:

SJjwB3Blze

ENVELOPE ID:

H1jvShHgGg-SJjwB3Blze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf (1).pdf

2 pages

SHA-512:

90cbe8af5766db60557832ebce775b21197c730c29f57d
7aa0c9c2985f630bbe0289fae0b53ffbc7b34f5e24e9637
86f275cd88b2179dfbb73a592dcc32b183b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helene Kristina Sjöström	Signed	28.05.2026 16:35	eID	Swedish BankID
helene.sjostrom@mazars.se	Authenticated	28.05.2026 16:34	Low	IP: 217.16.197.190

* 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