



Välkommen till årsredovisningen för Brf Linneförrådet

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
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 kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-06 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
Kungsladugård 14:14	2023	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är inte fastställt ännu.

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 7 047 kvm och 1 lokal om totalt 168 kvm.

Byggnadernas totalyta är 7 215 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sonja Huldén	Ordförande
Karin Norrby	Sekreterare
Jim Henriksson	Kassör
Philip Hellberg	Styrelseledamot
Susanne Wilson	Styrelseledamot
Lucas Adamsson	Styrelsesuppleant
Gabriela Badea	Styrelsesuppleant
Carl-Johan Käll	Styrelsesuppleant

Valberedning

Christer Wilson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Karl-Henrik Westerlund Auktoriserad revisor RSM Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som gäller från 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- | | | |
|-------------|---|-------------------------------|
| 2028 | ● | OVK |
| | | Rengöring ventilationskanaler |
| 2029 | ● | Spolning avloppsstammar/-rör |

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har fram till 2025-06-30 bestått av en s.k. "byggandestyrelse" utsedd av Magnolia.

2025-01-01 -- 2025-06-05 bestod styrelsen av Lennart Rosén, ordförande, samt ledamöterna Fredrik Zachrisson och Anders Berg.

2025-06-05 -- 2026-06-30 bestod styrelsen av Lennart Rosén, ordförande, samt ledamöterna Åsa Lennmor och Fredrik Zachrisson.

Vid ordinarie föreningsstämma 2025-06-30 valdes fem personer bosatta i föreningens hus, två ordinarie ledamöter och tre suppleanter, in i styrelsen.

Under 2025-06-30 -- 2025-12-31 bestod styrelsen av Lennart Rosén, ordförande, samt ledamöterna Sonja Huldén, Susanne Wilson, Åsa Lennmor och Fredrik Zachrisson samt suppleanterna Lucas Adamsson, Jim Henriksson och Tova Magnusson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byggnation och inflyttning

Under året har nybyggnationen av föreningens fastighet, belägen på Guldkällegatan 40, 42, 44, 46, 48, 60 och 62, färdigstälts. Husen omfattar totalt 114 bostadslägenheter och 1 lokal.

Inflyttning påbörjades i mars 2025 och har skett löpande under året.

Förvaltning

Avtal har tecknats med SBC avseende ekonomisk och teknisk förvaltning.

Garantier

Entreprenaden omfattas av sedvanliga garantitider från entreprenören. Eventuella fel och brister hanteras inom ramen för garantiåtagandet.

Försäkring och underhåll

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för fastigheten via Bostadsrätterna samt upprättat en underhållsplan för kommande år.

Förändringar i avtal

Föreningen har under produktionstiden haft ett projektledningsavtal med Magnolia. Magnolia har under 2022-2025 tecknat ett flertal olika avtal för föreningens drift och förvaltning.

Övriga uppgifter

Slutplacering av föreningens långfristiga lån skedde i december 2025 enligt villkor i not 15. Föreningen har haft både intäkter och kostnader under 2025, enligt avtal med Magnolia tar Magnolia Projekt 623 AB alla kostnader och intäkter fram till månadsskiftet efter slutplacering. Därför är årets resultat 0:-.

Från och med 2026-01-01 har föreningen en egen ekonomi där intäkter och kostnader bokförs hos föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 157 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 140 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021/2022			
Nyckeltal	2025	2024	2023	(16 mån)
Nettoomsättning	3 279 484	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-	-	-	-
Soliditet (%)	54	2,5	0,9	97,6
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	151 411 000	149 129 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	435	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6 *	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 997	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 625	16 000	16 000	-
Sparande / kvm totalyta, kr	0	0	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	24	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	13	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	52	-	-	-
Räntekänslighet (%)	37,07	-	-	-

Inflyttning har skett och byggnationen har färdigställts under 2025, därför är dessa nyckeltal inte jämförbara med en förening i full drift med resultat för 12 månader.

* Totala intäkter beräknade exklusive avräkning entreprenad

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 245 697 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Fakturerade insatser och upplåtelse avgifter	23 651 045	-	286 967 341	310 618 386
Upplåtelseavgifter	0	-	17 084	17 084
Fakturerade ej betalda insatser och upplåtelse avgifter	-11 143 390	-	-4 749 110	-15 892 500
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-21 100	0	-	-21 100
Årets resultat	0	0	-	0
Eget kapital	12 486 555	0	282 235 315	294 721 870

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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	3 279 484	0
Övriga rörelseintäkter	3	6 711 804	0
Summa rörelseintäkter		9 991 288	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 822 925	0
Övriga externa kostnader	8	-1 946 098	0
Summa rörelsekostnader		-3 769 023	0
RÖRELSERESULTAT		6 222 264	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 351	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 225 615	0
Summa finansiella poster		-6 222 264	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-0	0
ÅRETS RESULTAT		-0	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	535 577 265	241 528 040
Markanläggningar	11	6 001 005	0
Pågående projekt	12	0	222 559 209
Summa materiella anläggningstillgångar		541 578 270	464 087 249
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		541 578 270	464 087 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 500	0
Övriga fordringar	13	17 329 086	735 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	390 783	46 534
Summa kortfristiga fordringar		17 813 369	781 886
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	31 169 740
Summa kassa och bank		0	31 169 740
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 813 369	31 951 626
SUMMA TILLGÅNGAR		559 391 639	496 038 875

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 742 970	12 507 655
Summa bundet eget kapital		294 742 970	12 507 655
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 100	-21 100
Summa ansamlad förlust		-21 100	-21 100
SUMMA EGET KAPITAL		294 721 870	12 486 555
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	74 365 200	0
Summa långfristiga skulder		74 365 200	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	38 367 600	112 800 000
Leverantörsskulder		382 150	4 613 971
Skatteskulder		313 858	46 700
Övriga kortfristiga skulder	16	150 280 973	365 967 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	959 988	124 206
Summa kortfristiga skulder		190 304 569	483 552 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		559 391 639	496 038 875

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 222 264	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	6 222 264	0
Erhållen ränta	3 351	0
Erlagd ränta	-6 225 616	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 901 360	-696 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-218 815 351	17 839 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-231 716 712	17 143 828
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 491 021	-107 910 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77 491 021	-107 910 264
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	286 984 425	9 197 655
Upptagna lån	112 732 800	112 800 000
Amortering av lån	-112 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	286 917 225	121 997 655
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 290 508	31 231 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	31 255 568	24 349
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 965 061	31 255 568

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linneförrådet 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.

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, 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.

Avskrivning kommer ske från och med 2026-01-01

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. Avsättning till fonden sker från och med 2026-01-01.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av Magnolia Projekt 623 AB.

Föreningens fastigheter har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en latent skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheterna så uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den latent skatteskulden till 0 kronor.

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	2 823 057	0
Årsavgifter - avsägelser	-111 750	0
Hysesintäkter lokaler, moms	15 428	0
Hysesintäkter garage	244 136	0
Deb. fastighetsskatt, moms	911	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-40 125	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-15 378	0
Kallvatten, moms	67 382	0
Varmvatten, moms	77 656	0
El, moms	100 801	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	600	0
Påminnelseavgift	1 260	0
Inkassoavgift	-200	0
Dröjsmålsränta	66	0
Pantsättningsavgift	77 910	0
Överlåtelseavgift	22 050	0
Andrahandsuthyrning	15 680	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	3 279 484	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	69 336	0
Avräkning entreprenad	6 641 568	0
Övriga intäkter	900	0
Summa	6 711 804	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	3 716	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 260	0
Larm och bevakning	1 278	0
Städning utöver avtal	2 463	0
Brandskydd	1 294	0
Garage/parkering	366 189	0
Snöröjning/sandning	915	0
Serviceavtal	112 961	0
Summa	512 076	0

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	1 294	0
Sophantering/återvinning	619	0
Dörrar och lås/porttele	71 589	0
VVS	28 170	0
Ventilation	7 830	0
Hissar	9 672	0
Garage/parkering	1 250	0
Vattenskada	1 294	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 759	0
Summa	125 476	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	107 152	0
Uppvärmning	174 416	0
Vatten	95 524	0
Sophämtning/renhållning	65 847	0
Summa	442 939	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Bredband	500	0
Fastighetsskatt	605 644	0
Korr. fastighetsskatt	136 290	0
Summa	742 434	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	12 541	0
Tele- och datakommunikation	5 960	0
Juridiska åtgärder	14 906	0
Inkassokostnader	4 620	0
Revisionsarvoden extern revisor	78 501	0
Styrelseomkostnader	860	0
Fritids och trivselkostnader	2 469	0
Föreningskostnader	860	0
Förvaltningsarvode enl avtal	434 489	0
Överlåtelsekostnad	41 160	0
Pantsättningskostnad	114 660	0
Övriga förvaltningsarvoden	43 532	0
Administration	162 014	0
Konsultkostnader	1 018 869	0
Vidarefakturerade kostnader	2 408	0
Bostadsrätterna Sverige	8 250	0
Summa	1 946 098	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	294 901	0
Räntekostnader byggnadskreditiv	5 764 333	0
Dröjsmålsränta	11 970	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 131	0
Övriga finansiella kostnader	152 280	0
Summa	6 225 615	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 528 040	232 718 619
Årets inköp	0	8 809 421
Omfört från pågående nyproduktion	294 049 225	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	535 577 265	241 528 040
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	535 577 265	241 528 040
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>241 528 040</i>	<i>241 528 040</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 025 000	38 765 000
Taxeringsvärde mark	77 386 000	110 364 000
Summa	151 411 000	149 129 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omfört från pågående nyproduktion	6 001 005	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 001 005	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	6 001 005	0
Omfört från pågående nyproduktion		

NOT 12, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	222 559 209	123 458 366
Årets investeringar	77 491 021	99 100 843
Omfört till Byggnad och markanläggning	-300 050 230	0
Summa pågående arbeten	0	222 559 209

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	148 878	165
Avräkning ränta skattekontot	0	10 178
Momsavräkning	1 120 524	0
Avräkning byggare	7 094 623	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	639 181
Transaktionskonto	7 911 711	85 828
Borgo räntekonto	1 053 351	0
Summa	17 329 086	735 352

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	302 919	46 534
Förutbet försäkr premier	31 213	0
Förutbet bredband	250	0
Upplupna intäkter	56 401	0
Summa	390 783	46 534

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2030-11-22	3,62 %	37 577 600	0
SBAB	2026-12-03	3,10 %	37 577 600	0
SBAB	2028-11-22	3,37 %	37 577 600	0
Summa			112 732 800	0
Varav kortfristig del			38 367 600	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 782 800 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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Ej fakturerat entreprenadsarvode	36 450 356	0
Magnolia Projekt 623 AB	1 713 625	2 352 805
Magnolia Projekt 623 AB	112 116 993	363 614 638
Summa pågående arbeten	150 280 973	365 967 443

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 116	0
Uppl kostn el	40 091	0
Uppl kostnad Värme	50 319	0
Uppl kostnad Extern revisor	62 688	46 875
Uppl kostn räntor	294 901	77 331
Uppl kostn vatten	21 770	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 745	0
Förutbet hyror/avgifter	406 184	0
Övriga uppl kostn och förutb int	67 174	0
Summa	959 988	124 206

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	112 800 000	112 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen genomförde en extra föreningsstämma 2026-01-13. Vid denna utsågs en styrelse bestående av enbart ledamöter och suppleanter som är bosatta i föreningens hus. Vidare fattades det första beslutet av två att uppdatera den del av stadgarna som beskriver hur styrelsen ska utses. Magnolia har inte längre någon rätt att utse ledamöter efter att slutplacering av föreningens långfristiga lån har genomförts. Därför kan de stycken i stadgarna som beskriver hur styrelse utses innan slutplacering strykas ur stadgarna. Ytterligare ett stämmobeslut krävs för att stadgarna kan ändras. Styrelsen har upprättat fastighetsdeklaration för den färdigställda byggnaden med nybyggnadsår 2025. Värdeår för föreningens byggnad var inte fastställt 2025-12-31.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

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

Göteborg kommun

Sonja Huldén
Ordförande

Jim Henriksson
Kassör

Karin Norrby
Sekreterare

Philip Hellberg
Styrelseledamot

Susanne Wilson
Styrelseledamot

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

RSM Sverige AB
Karl-Henrik Westerlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 10:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2026 09:12

DOCUMENT ID:

B1zJUf-nxzx

ENVELOPE ID:

B1JIMWhIMx-B1zJUf-nxzx

DOCUMENT NAME:

Brf Linneförrådet, 769640-3539 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

91f1cef0b50f77a6581b73ab3f0c99d308b7bf470dc3c13
e3b469d225bc840d03eae302a5a017673b747845de9f5
e43b7433f96a15c8fc99e174ec169abfd8e3

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. SUSANNE MARIE WILSON	 Signed	02.06.2026 09:15	eID	Swedish BankID
susanne.wilson67@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 09:14	Low	IP: 94.234.88.158
2. Jim Henriksson	 Signed	02.06.2026 09:17	eID	Swedish BankID
jim.henriksson@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 09:16	Low	IP: 90.129.85.24
3. Philip Gustav Hellberg	 Signed	02.06.2026 09:17	eID	Swedish BankID
philiphellberg142@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 09:16	Low	IP: 62.119.102.145
4. SONJA HULDÉN	 Signed	02.06.2026 09:17	eID	Swedish BankID
sonja.hulden@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 09:13	Low	IP: 159.190.240.1
5. Karin Elisabeth Norrby	 Signed	02.06.2026 09:30	eID	Swedish BankID
karinnorrby@live.se	Authenticated	02.06.2026 09:21	Low	IP: 83.241.247.164
6. KARL-HENRIK WILHELM WESTLUND	 Signed	02.06.2026 10:01	eID	Swedish BankID
karl-henrik.westlund@rm.se	Authenticated	02.06.2026 10:00	Low	IP: 62.181.220.242

* 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 Brf Linneförrådet

Org.nr 769640-3539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linneförrådet för räkenskapsåret 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 för föreningen.

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 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 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:

- 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. 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 Brf Linneförrådet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *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 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:

- 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.

Stockholm

Karl-Henrik Westerlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 10:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 02.06.2026 09:12

DOCUMENT ID:

HJL1IzW3gGe

ENVELOPE ID:

Hk1LMW3IzI-HJL1IzW3gGe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_Brf. Linneförrådet.pdf

3 pages

SHA-512:

933ed2e1de09d67b1525561d072da41f539a39ba42d6f0
74bcef2e3dde0cc8ace84408cc6596f872a84949d8bd7
ce34813fe7b17eb1c14f9efa6d514e359015

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-HENRIK WILHELM WESTLUND	Signed	02.06.2026 10:00	eID	Swedish BankID
karl-henrik.westlund@rs m.se	Authenticated	02.06.2026 09:59	Low	IP: 62.181.220.242

* 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