

Årsredovisning för

BRF Linnéan 2

718500-0432

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Linnéan 2, 718500-0432 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets slut var medlemsantalet 57 st fördelade på 52 lägenheter.

Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Clas Malmberg

Ledamöter

Ulla Nilsson

Urban Holm

Mia Lagerbäck

Edvin Säfström

Suppleant

Fredrik Genbo

Sören Lagerbäck

Revisorer

Bengt Arne Dehlin

Jan Björklund

Revisorssuppleanter

Maria Sjöblom

Kicki Rudin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat fyra lägenhetsöverlåtelser under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit tre protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-05-27.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Agency AB. I försäkringen ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Linnéan 9
Adress:	Fredsgatan 48, Malmgatan 12 och 14
Byggår:	1962
Taxeringsvärde:	35 775 000 kr varav byggnadsvärde 28 171 000 kr
Total boyta:	3 096 m ²
Lokalyta:	189 m ²
Fastighetsareal:	2 542 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	3 st
1 rum och kök	10 st
2 rum och kök	28 st
3 rum och kök	7 st
4 rum och kök	4 st

P-anläggning:

Garage	11 st
Carportar	10 st
Parkeringsplatser	14 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Höjning av årsavgifterna med 9% från och med 2025-01-01.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under januari.
- Taktvätt och rensning av takrännor har utförts.
- Två dörrbyten har utförts på baksidan av fastigheten.
- Tre lån omförhandlades med bundna räntor och spridning av bindningstider.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Beslut om höjning av årsavgifterna med 8% från och med 2026-01-01.
- Åtgärder inför fastighetsnära förpackningsinsamling som börjar gälla 2027.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 356 691	2 172 931	2 004 389	1 831 243
Resultat efter finansiella poster	-75 614	-168 035	-494 618	-268 613
Resultat i % av nettoomsättningen	-3,2	-7,7	-24,7	-14,7
Soliditet (%)	22,8	23,0	23,6	24,7
Balansomslutning	13 792 457	14 018 023	14 390 494	15 706 316
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	717	656	605	554
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	91%	93%	94%	94%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 266	3 315	3 365	3 414
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 078	3 125	3 171	3 218
Räntekänslighet (%)	4,6	5,4	5,9	6,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	90	90	-10	44
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	285	264	250	229

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

Kostnaden för hushållsel debiteras varje lägenhet månadsvis baserat på faktisk förbrukning. Avläsning görs en gång per år.

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden nämnvärt.

Beslut om höjning av årsavgifterna med 8% från och med 2026-01-01.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	208 500	1 390 440	1 791 198	-168 035
Resultat disp enligt stämmobeslut			-168 035	168 035
Avsättning till fond för yttre underhåll		79 800	-79 800	
Årets resultat				-75 614
Belopp vid årets slut	208 500	1 470 240	1 543 363	-75 614

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	1 543 363
Årets resultat	-75 614
Totalt	1 467 749

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll	107 400
Balanseras i ny räkning	1 360 349
Totalt	1 467 749

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1, 2	2 356 691	2 172 931
Övriga rörelseintäkter		92 931	
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		2 449 622	2 172 931
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 668 656	-1 475 339
Personalkostnader	4	-92 931	-87 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-463 081	-463 081
Summa rörelsekostnader		-2 224 668	-2 026 278
Rörelseresultat		224 954	146 653
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 180	27 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 748	-341 764
Summa finansiella poster		-300 568	-314 688
Resultat efter finansiella poster		-75 614	-168 035
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-75 614	-168 035
Skatter			
Årets resultat		-75 614	-168 035

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 084 383	11 494 021
Inventarier, verktyg och installationer	6	740 266	793 709
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	76 218	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 900 867	12 287 730
Summa anläggningstillgångar		11 900 867	12 287 730
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 311	20 992
Övriga fordringar		45 733	45 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 998	67 432
Summa kortfristiga fordringar		143 042	134 131
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 748 548	1 596 162
Summa kassa och bank		1 748 548	1 596 162
Summa omsättningstillgångar		1 891 590	1 730 293
SUMMA TILLGÅNGAR		13 792 457	14 018 023

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		208 500	208 500
Fond fastighetsunderhåll		1 470 240	1 390 440
Summa bundet eget kapital		1 678 740	1 598 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 543 363	1 791 198
Årets resultat		-75 614	-168 035
Summa fritt eget kapital		1 467 749	1 623 163
Summa eget kapital		3 146 489	3 222 103
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	7 137 371	6 613 038
Summa långfristiga fordringar		7 137 371	6 613 038
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 973 876	3 651 085
Leverantörsskulder		112 384	84 278
Skatteskulder		8 503	8 932
Övriga skulder		640	1 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	413 194	437 058
Summa kortfristiga skulder		3 508 597	4 182 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 792 457	14 018 023

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	224 954	146 653
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	463 081	463 081
	<u>688 035</u>	<u>609 734</u>
Erhållen ränta	28 035	27 076
Erlagd ränta	<u>-317 273</u>	<u>-341 764</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 797	295 046
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-16 766	-40 009
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>-551</u>	<u>-51 560</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	381 480	203 477
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-76 218</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 218	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-152 876</u>	<u>-152 876</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-152 876	-152 876
Årets kassaflöde	152 386	50 601
Likvida medel vid årets början	1 596 162	1 545 561
Likvida medel vid årets slut	1 748 548	1 596 162

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	År
Ombyggnationer, hissar samt byte fläktssystem	20
Ombyggnationer, takrenovering	50
Ytterdörrar	30
Carport	40
Inventarier och verktyg	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 219 555	2 030 986
Intäkter Garage	66 372	60 888
Intäkter Carportar	38 913	39 240
Intäkter Parkeringsplatser	15 587	18 094
Intäkter Egenproducerad el	2 560	6 118
Intäkter Överlåtelseavgifter	7 236	2 624
Intäkter Pantsättningsavgifter	588	1 148
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	5 880	13 833
Summa	2 356 691	2 172 931

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter lägenheter	2 089 416	1 916 748
Hushållsel	130 139	114 238
Summa	2 219 555	2 030 986

Värme, vatten och kabel-TV ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	152 467	134 983
Värme	552 031	522 968
Vatten och avlopp	231 454	209 443
Städning	59 142	60 192
Sophämtning	76 178	33 489
Snöröjning	18 783	22 052
Trädgårdsskötsel	13 170	1 726
Reparation och underhåll av fastighet	261 484	213 871
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	84 778	83 660
Fastighetsförsäkringspremier	89 570	85 750
Förbrukningsmaterial	11 453	7 120
Datakommunikation	3 588	3 528
Redovisningstjänster	48 750	48 750
Bankkostnader	3 195	3 987
Kabel-TV	18 656	16 564
Kontroll-, provnings- och stämpelavgifter	8 488	8 956
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 582	897
Föreningsavgifter	9 722	9 722
Övriga externa kostnader	24 165	6 681
Lämnade bidrag och gåvor	0	1 000
Summa	1 668 656	1 475 339

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	70 928	67 056
Arvode revisor	9 672	9 144
Sociala kostnader	12 331	11 658
Summa	92 931	87 858

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 309 733	16 309 733
	16 309 733	16 309 733
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 815 712	-4 406 074
-Årets avskrivning enligt plan	-409 638	-409 638
	-5 225 350	-4 815 712
Redovisat värde vid årets slut	11 084 383	11 494 021
 Bokfört värde byggnader	 10 928 383	 11 338 021
Bokfört värde mark	156 000	156 000
	11 084 383	11 494 021

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 049 656	1 049 656
	1 049 656	1 049 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-255 947	-202 504
-Årets avskrivning enligt plan	-53 443	-53 443
	-309 390	-255 947
Redovisat värde vid årets slut	740 266	793 709

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Investeringar, dörrar	76 218	0
Redovisat värde vid årets slut	76 218	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Handelsbanken 348886	2025-09-01	1,29%	0	1 485 030
Handelsbanken 350048	2025-10-30	1,59%	0	1 185 900
Handelsbanken 360551	2025-12-01	4,53%	0	876 947
Handelsbanken 364520	2026-09-30	3,01%	2 883 000	2 945 000
Handelsbanken 354733	2027-09-01	4,29%	2 236 398	2 260 774
Handelsbanken 364422	2028-09-01	3,17%	1 493 640	1 510 472
Handelsbanken 371134	2028-10-30	3,18%	1 172 500	0
Handelsbanken 370562	2029-09-01	3,24%	1 468 250	0
Handelsbanken 371630	2030-12-01	3,61%	857 459	0
			10 111 247	10 264 123
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-152 876	-152 876
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			-2 821 000	-3 498 209
Kvarstående långfristig del			7 137 371	6 613 038
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-7 137 371	-6 613 038
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	10 670 000	10 670 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden	0	76 200
Upplupna sociala kostnader	0	11 658
Upplupna räntekostnader	45 539	42 064
Förutbetalda intäkter	199 961	186 882
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 694	120 254
	413 194	437 058

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-29



Clas Malmberg
Ordförande



Ulla Nilsson



Urban Holm



Mia Lagerbäck



Edvin Säfström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-17



Bengt Arne Dehlin
Förtroendevald revisor



Jan Björklund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Orgnr: 718500-0432

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Linnéan 2 för år 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

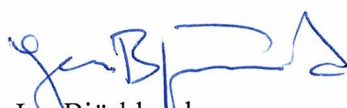
Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2026-04-17


Bengt Arne Dehlin
Revisor


Jan Björklund
Revisor