



Välkommen till årsredovisningen för Brf Galeasen Linnéstaden

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-21 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
MASTHUGGET 5:11	2000	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1977 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 18 hyreslägenheter och 223 bostadsrätter om totalt 16 132 kvm 4 lokaler och 3 bostadsrättslokaler om totalt 674 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 806 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Månsson	Ordförande
Anders Lidén	Kassör
David Elof Gösta Tinglöv	Styrelseledamot
Anders Olof Bräutigam	Styrelseledamot - invald januari 2026
Gunilla Annerstedt	Styrelseledamot - invald januari 2026
Julia Granat	Styrelseledamot
Mathias By	Styrelseledamot - invald januari 2026
Elias Lahdou	Suppleant
Ninyas Kesenci	Suppleant - invald januari 2026
Anders Henriksson	Ordförande - avgick oktober 2025
Jonathan Levi	Styrelseledamot - avgick december 2025
Matilda Siirilä	Styrelseledamot - avgick december 2025
Diddi Carlson	Styrelseledamot - avgick vid extrastämman i januari 2026

Valberedning

Anna Naucclér
Anette Jensvang

Firmateckning

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

Revisorer

Emil Karl-Gustaf Berglund	Auktoriserad Revisor	Moore Ranby AB
Anders Olof Sigvard Haglind	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2002	●	Renovering av badrum (ej stambyte)
2009	●	Upprustning av hissar och trapphus Byte till säkerhetsdörrar
2011-2012	●	Byte av fönster
2013-2017	●	Upprustning av gård och grönytor
2017	●	Belysning i trappor och korridorer
2019	●	Förstärkning av källarförråd
2019-2020	●	Underhåll av tak, fasad och balkonger
2021	●	Relining källare VVC Värmerör & handukstorkare
2024	●	Installation av nytt passersystem Installation av bokningssystem för tvättstugor och lokal Installation av IMD-el
2025	●	Installation av nytt låssystem

Planerade underhåll

2028	●	Stambyte alt. relining Byte av elsystem
2035	●	Byte av hissar

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Renova
Avfallshantering	IL Recycling
Ekonomiadministration	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
El	Göteborg Energi DinEl
Energitjänstavtal (värme)	Gbg Energi
Fiber	Bahnhof
Hisservice	Kone
Parkering	Cubsec
Snöröjning	Madopy AB
Störningsjour	Securitas
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ	Bredablick
TV	Tele 2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Långgatornas Samfällighetsförening, med en andel på 33.3%.
Samfälligheten förvaltar garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Avtalet med Bredablick gällande fastighetsförvaltning har förlängts till 31 dec 2026.

Övriga uppgifter

Under det gångna året har flera större projekt avslutats samtidigt som andra påbörjats.

En ny, detaljerad underhållsplan som sträcker sig fram till 2075 har tagits fram. Planen ger en tydlig bild av hur fastigheten skall skötas under en lång period framöver.

Det långa arbetet med att bygga om två av våra lokaler till bostadsrätter har färdigställts. Lokalen på Fjärde Långgatan 21 såldes under hösten medan lokalen på Fjärde Långgatan 27 planeras att säljas under 2026.

Under våren och sommaren har samtliga lägenheter och utrymmen utrustats med nya, digitala lås vilket gör att skalskyddet och överblicken över nyckelsystemet förbättrats avsevärt. För de medlemmar som tackade ja genomförde vi ett byte av dörrklockor.

I samarbete med Brf Skonaren har trivselbelysning hängts upp över Tredje Långgatan.

Den planerade renoveringen av vatten- och avloppsledningar 2028 närmar sig. Styrelsen har därför låtit ta fram en förstudie för hur en sådan ska utföras. Arbetet med denna kommer att fortsätta och göras mer detaljerad under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 315 st. Tillkommande medlemmar under året var 43 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 321 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 204 127	11 422 496	11 334 022	11 761 287
Resultat efter fin. poster	-3 406 616	-3 331 917	-2 633 225	-45 667
Soliditet (%)	76	74	71	69
Yttre fond	5 742 821	6 484 443	4 311 538	3 739 800
Taxeringsvärde	460 748 000	535 236 000	535 236 000	535 236 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	658	613	578	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,7	78,6	77,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 083	3 240	3 554	3 551
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 737	2 714	3 109	3 392
Sparande / kvm totalyta, kr	32	54	37	183
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	17	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	111	101	94	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	35	30	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	183	162	141	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	4,14	3,93	-
Räntekänslighet (%)	4,69	5,33	6,15	-

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 783 995 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

Årets förlust härrör främst från avskrivningar och ökade omkostnader. För räkenskapsåret har det s.k. regelverket K3 tillämpats vilket inneburit högre avskrivningskostnader. Avskrivningarna är inte kassaflödespåverkande.

Föreningen avser att fortsatt avyttra tillgångar i form av hyresrätter och därigenom minska långfristiga skulder samt räntekostnader. Avgiften ses fortsatt över för att balansera intäkter och kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	97 262 104	-	903 605	98 165 709
Upplåtelseavgifter	72 218 065	-	6 671 395	78 889 460
Fond, yttre underhåll	6 484 443	-2 047 061	1 305 439	5 742 821
Kapitaltillskott	2 937 443	-	-	2 937 443
Balanserat resultat	-28 529 974	-1 284 856	-1 305 439	-31 120 269
Årets resultat	-3 331 917	3 331 917	-3 406 616	-3 406 616
Eget kapital	147 040 164	0	4 168 384	151 208 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 814 830
Årets resultat	-3 406 616
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 305 439
Totalt	-34 526 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	187 326
Balanseras i ny räkning	-34 339 559

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	12 204 128	11 422 496
Övriga rörelseintäkter	3	265 899	40 073
Summa rörelseintäkter		12 470 027	11 462 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 270 961	-9 159 517
Övriga externa kostnader	9	-1 042 090	-765 843
Personalkostnader	10	-523 899	-513 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 754 945	-2 243 496
Övriga rörelsekostnader		-17 115	0
Summa rörelsekostnader		-14 609 010	-12 682 251
RÖRELSERESULTAT		-2 138 983	-1 219 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 201	21 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 276 834	-2 134 130
Summa finansiella poster		-1 267 633	-2 112 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 406 616	-3 331 917
ÅRETS RESULTAT		-3 406 616	-3 331 917

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	190 443 681	192 301 438
Maskiner och inventarier	13	142 028	169 856
Pågående projekt	14	4 359 105	425 741
Summa materiella anläggningstillgångar		194 944 813	192 897 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	6 000	6 000
Andelar i intresseföretag		275 888	375 888
Summa finansiella anläggningstillgångar		281 888	381 888
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 226 701	193 278 923
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		95 993	139 960
Övriga fordringar	16	3 588 974	3 589 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	686 591	869 142
Summa kortfristiga fordringar		4 371 558	4 598 246
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 014	21 950
Summa kassa och bank		22 014	21 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 393 572	4 620 196
SUMMA TILLGÅNGAR		199 620 273	197 899 119

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 992 612	172 417 612
Fond för yttre underhåll		5 742 821	6 484 443
Summa bundet eget kapital		185 735 433	178 902 055
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-31 120 269	-28 529 974
Årets resultat		-3 406 616	-3 331 917
Summa ansamlad förlust		-34 526 885	-31 861 891
SUMMA EGET KAPITAL		151 208 548	147 040 164
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	46 000 000	48 000 000
Leverantörsskulder		583 628	1 147 520
Skatteskulder		22 272	47 336
Övriga kortfristiga skulder		144 168	118 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 661 657	1 546 040
Summa kortfristiga skulder		48 411 725	50 858 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 620 273	197 899 119

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 138 983	-1 219 682
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 754 945	2 243 496
	1 615 962	1 023 814
Erhållen ränta	9 201	21 895
Erlagd ränta	-1 328 875	-2 267 913
Erhållen utdelning	100 000	250 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	396 288	-972 204
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	315 217	-1 107 867
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-395 188	-275 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	316 317	-2 355 201
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 802 724	-425 741
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 802 724	-425 741
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 575 000	6 875 000
Amortering av lån	-2 000 000	-7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 575 000	-125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	88 593	-2 905 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 427 055	6 332 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 515 648	3 427 055

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Galeasen Linnéstaden 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,07 %
Yttertak	2,23 %
Fasader	1,47 %
Balkonger	1,42 %
Fönster	2,11 %
Stamledningar VA	26,02 %
Stamledningar Värme	2,37 %
Styr & övervakning	4,88 %
Ventilation	8,67 %
El	26,02 %
Hissar	7,81 %
Dörrar & portar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	8 868 792	8 827 246
Årsavgift bostäder, moms	28 344	28 344
Årsavgifter lokaler	62 280	46 710
Årsavgifter lokaler, moms	46 716	46 716
Hysesintäkter bostäder	1 954 248	1 888 536
Hysesintäkter lokaler	271 072	225 728
Hysesintäkter lokaler, moms	18 639	92 748
Deb. fastighetsskatt	1 746	6 984
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 200	0
El, moms	810 375	126 701
Gemensamhetslokal	0	2 700
Påminnelseavgift	2 520	2 160
Dröjsmålsränta	266	180
Pantsättningsavgift	50 252	28 224
Överlåtelseavgift	56 895	27 700
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	5 635	2 646
Andrahandsuthyrning	14 210	37 672
Vidarefakturerade kostnader	13 330	31 451
Öres- och kronutjämnning	8	1
Summa	12 204 128	11 422 496

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	196 467	40 073
Återvunnen moms	69 432	0
Summa	265 899	40 073

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 478 066	1 064 760
Fastighetsskötsel utöver avtal	49 692	31 763
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 242	922
Larm och bevakning	159 969	44 424
Besiktningar	27 064	5 736
Hissbesiktning	16 851	16 266
Brandskydd	29 355	7 143
Myndighetstillsyn	13 787	0
Gårdkostnader	12 254	17 689
Gemensamma utrymmen	3 577	3 217
Sophantering	43 997	44 044
Snöröjning/sandning	32 000	64 968
Serviceavtal	274 377	138 974
Mattvätt/Hyrmattor	48 553	56 268
Förbrukningsmaterial	9 383	25 345
Summa	2 217 165	1 521 519

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	97 068	27 071
Tvättstuga	51 484	46 423
Dörrar och lås/porttele	77 485	22 601
VVS	111 271	104 734
Värmeanläggning/undercentral	16 535	62 265
Ventilation	4 067	2 983
Elinstallationer	18 693	2 400
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	20 314
Hissar	305 529	333 524
Tak	2 481	0
Fönster	9 868	4 225
Mark/gård/utemiljö	49 281	34 915
Vattenskada	1 032 211	380 296
Skador/klotter/skadegörelse	28 166	0
Summa	1 804 137	1 041 751

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	1 435 941
Hyreslägenheter	0	361 413
Stambyte	81 076	0
Lokaler	0	31 374
VVS	0	218 333
Hiss	106 250	0
Summa	187 326	2 047 061

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	493 230	470 475
Uppvärmning	1 873 046	1 782 800
Vatten	716 583	620 236
Sophämtning/renhållning	610 740	630 123
Grovsopor	56 723	0
Summa	3 750 322	3 503 633

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	316 949	202 251
Självrisk	58 800	0
Kabel-TV	169 946	125 428
Bredband	266 380	234 313
Fastighetsskatt	499 936	483 560
Summa	1 312 011	1 045 552

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	15 469	8 320
Tele- och datakommunikation	52 950	32 507
Juridiska åtgärder	202 618	37 160
Inkassokostnader	10 669	9 969
Befarade förluster	0	6 476
Revisionsarvoden extern revisor	45 904	89 891
Styrelseomkostnader	14 758	6 645
Fritids och trivselkostnader	536	2 929
Föreningskostnader	1 803	2 533
Förvaltningsarvode enl avtal	219 622	200 380
Överlåtelsekostnad	59 682	24 350
Pantsättningskostnad	57 329	28 350
Övriga förvaltningsarvoden	31 488	0
Administration	15 028	9 909
Konsultkostnader	283 865	297 132
Bostadsrätterna Sverige	10 900	0
Föreningsavgifter	19 469	9 291
Summa	1 042 090	765 843

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	408 200	398 400
Arbetsgivaravgifter	115 699	114 995
Summa	523 899	513 395

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 276 727	2 133 801
Dröjsmålsränta	107	329
Summa	1 276 834	2 134 130

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 497 358	234 497 358
Årets inköp	1 869 360	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 366 718	234 497 358
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 195 920	-39 983 240
Årets avskrivning	-3 727 117	-2 212 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 923 037	-42 195 920
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	190 443 681	192 301 438
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 062 519</i>	<i>42 062 519</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	229 593 000	217 200 000
Taxeringsvärde mark	230 945 000	318 036 000
Summa	460 748 000	535 236 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	631 518	631 518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	631 518	631 518
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-461 663	-430 847
Årets avskrivning	-27 828	-30 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-489 491	-461 663
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 028	169 856

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	425 741	0
Årets investeringar	3 970 292	1 052 006
Omfört till Byggnad	-36 929	-626 265
Summa pågående arbeten	4 359 105	425 741

NOT 15, LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i Långgatornas Samf.	275 888	375 888
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	281 888	381 888

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	95 340	49 159
Momsavräkning	0	134 880
Transaktionskonto	2 435 242	2 334 805
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 588 974	3 589 144

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	103 534	217 014
Förutbet fast skötsel	384 977	369 465
Förutbet försäkr premier	99 022	143 657
Förutbet kabel-TV	0	42 481
Förutbet bredband	25 237	23 210
Upplupna intäkter	73 821	73 315
Summa	686 591	869 142

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-02-24	2,30 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2026-01-20	2,30 %	2 000 000	2 000 000
Nordea	2026-02-16	2,28 %	24 000 000	24 000 000
Nordea	2026-03-18	2,21 %	5 000 000	7 000 000
Summa			46 000 000	48 000 000
Varav kortfristig del			46 000 000	48 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 000 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	97 826	145 189
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 671	0
Uppl kostn el	48 702	101 503
Uppl kostnad Värme	201 683	0
Uppl kostnad Extern revisor	46 000	45 000
Uppl kostn räntor	122 858	174 899
Uppl kostn vatten	84 015	49 571
Uppl kostnad Sophämtning	49 188	49 591
Uppl kostnad arvoden	3 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	943	0
Förutbet hyror/avgifter	1 003 771	980 287
Summa	1 661 657	1 546 040

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	109 000 000	109 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att möta ökade rörelsekostnader samt stärka kassan inför kommande underhållsarbeten togs under hösten beslut om att höja avgifterna med 10 % med start fr.o.m. 1 feb 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Göteborg

Elisabeth Månsson
Ordförande

Anders Lidén
Kassör

Anders Olof Bräutigam
Styrelseledamot - invald januari 2026

David Elof Gösta Tinglöv
Styrelseledamot

Gunilla Annerstedt
Styrelseledamot - invald januari 2026

Julia Granat
Styrelseledamot

Mathias By
Styrelseledamot - invald januari 2026

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

Emil Karl-Gustaf Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2026 11:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 12:47

DOCUMENT ID:

HkxU43TJGx

ENVELOPE ID:

rJJl4h61fl-HkxU43TJGx

DOCUMENT NAME:

Brf Galeasen Linnéstaden, 769605-5214 - Årsredovisnin
g 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

a493053453054816cdaa7997b6504c82008d6cdf366e4
7510db2e7ee8465e1ac77496bdca3cdd0564fceca7f005
bc661ef64dd90cadd7ba6848a5e4f7c9d99df

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. Elisabeth Månsson elisabethmansson@outlook.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 13:58 22.05.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.1
2. David Elof Gösta Tinglöv davidegtinglov@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:11 22.05.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.159.193
3. Anders Olof Bräutigam andersbrautigam@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:37 22.05.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.62
4. ANDERS LIDÉN anders.liden@brfgalease.n.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 15:33 22.05.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.244.127
5. JULIA GRANAT julia.granat@brfgaleasen.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 16:08 22.05.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.133.131.129
6. GUNILLA ANNERSTEDT gunilla.annerstedt@brfgaleasen.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 16:53 22.05.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.203
7. MATHIAS SEBASTIAN BY mathiasby@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 18:29 22.05.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.34.178
8. Emil Karl-Gustaf Berglund emil.berglund@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	23.05.2026 11:53 23.05.2026 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Galeasen Linnéstaden

Org.nr 769605-5214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Galeasen Linnéstaden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Galeasen Linnéstaden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Emil Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2026 11:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 12:47

DOCUMENT ID:

rylU4n6JGg

ENVELOPE ID:

Syx1843aJzg-rylU4n6JGg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Galeasen 25.pdf

3 pages

SHA-512:

93396b429464dcab94ea3751bcd8eeda40053524646c1
bb31306423cbc154541f961d05bc8c05c8b79cca58c905
869cc657c8134341330558ded0c2cf924bc45

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Karl-Gustaf Berglund	Signed	23.05.2026 11:51	eID	Swedish BankID
emil.berglund@mooreswe den.se	Authenticated	23.05.2026 11:51	Low	IP: 34.249.87.65

* 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