

Bostadsrättsföreningen Linnea Park

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Linnea Park

Org.nr: 769629-7337

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linnea Park, 769629-7337, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-09 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Ann-Christine Borg	2026
Ledamot	Lars Delin	2026
Ledamot	Magnus Roskvist	2026
Ledamot	Paul Neptune	2026
Ledamot	Sandra Backman	2026
Suppleant	Maria Nyqvist	2026
Suppleant	Jörgen Svensson	2026

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Håkan Bring och Camilla Neptune

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Huskatten 1 i Lund kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016 . Fastighetens adresser är Siamesgatan 1 A-K och 3 A-K .

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok
12	6	2

Total tomtarea:	6 005	kvm
Total bostadsarea:	1 786	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 786	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-04-07.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Interputs
Elavtal avseende volym	Fortum
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Hissbesikning	Dekra
Serviceavtal värme	Klimatkyl i Malmö
Serviceavtal Hiss	ALT Hiss

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 257 456 kr (38 311 kr 2024) och planerat underhåll för 250 940 kr (488 075 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2026 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 584 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 327 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Förråd målning fasad samt plank	2021
Energideklaration	2022
Nya luft- och värmepumpar	2022-23
Loftgångar rengöring	2023-24
OVK	2023
Ommålning hus 1	2023
Ommålning hus 3	2024
Spolning spillvatten och avlopp	2024
Loftgångar rengöring	2025
Tvätt av marksten framför båda husen	2025
SBA varje kvartal sedan 2017	2025
Hissen tillsyn/besiktning 2 ggr/år	2025
Tilläggsisolering vindar	2025
Omdragning av stuprör vid parkering	2025
Sanering av sopkärl 2 ggr/år	2025
Pollare 1 st utbytt	2025
Loftgång rengöring hus 1 och 3	2025
Översyn/underhåll/investering undercentral	2025
Översyn/underhåll/investering golvvärmesystem i lägenheterna	2025
Algsanering fasader och plank	2025
Ny ytterbelysning samt utbytt någon gammal	2025
Fönsterputs öppningsbara fönster plan två 4 ggr/år.	2025
Spolning av stenkista åt tre stuprör vid hus 1	2025



Planerat 5 år framåt

	Återkommande varje år
Ogräsbekämpning, gräsklippning, tvätt av räcke och loftgångar samt marksten. SBA varje kvartal. Hissen tillsyn/besiktning 2 ggr/år Fönsterputs öppningsbara fönster plan två 4 ggr/år. Sanering av sopkärl 2 ggr/år	
Målning och renovering plank	2026
Dimensionera upp i undercentral panna golvvärme	2026
Täthetskontroll lägenheterna	2026
Mäta köldbryggor med värmekamera	2026
Ommålning hus 1 garantifall	2026
Utbyte dåliga knutbrädor och panel i samband med husmålning hus 1	2026
Måla skador på tak i samband med husmålning, hus 1	2026
Rostskyddsbehandling av stolpskor vid loftgångar –"-	2026
Nerplockning av gammal stålställning på tak ovanför förråd och soprum samt återställa träet – innan målning	2026
Algtvätt hus 3 norrsidan	2026
Byta lövsilar	2026
Måla/renovera ytskiktet i hissen	2026
Planera för ett ev nytt miljöhus	2026
Tvätta och fogsanda markstenen	2026
Lufta eller byta sanden i sandlådan. Undersöka gummiunderlag	2026
Olja träställning gunga	2026
Besiktning av tryckkärl undercentral	2026
Besiktning/service luftvärmepumparna	2026
Fortsatt utbyte av dörrarmaturer	2026
Dammbindning golv förråd och undercentral	2026
Succesivt byta ut undermåliga förrådsdörrar (start 2026)	2026
Nytt miljöhus?	2027
Tak över cykelparkering (ej ännu fastlagt)	2027
Måla Förråden (eller 2030)	2027
Isolera hissen	2027
Byte av snörasskydd på taken	2027
Ommålning av hus 3 garantifall	2027
Utbyte dåliga knutbrädor och panel i samband med husmålning hus 3	2027
Måla skador på tak i samband med husmålning, hus 1	2027
Tätskikt på golv på ovanvåning i undercentral hus 3	2027
Målning av dörrar förråd och undercentral hus 3 (eller 2030)	2027
Byte sandlådesarg	2028
Lufta eller byta sanden i sandlådan	2028
Olja träställning gunga	2028
Algtvätt fasad norrsida hus 1	2028
OVK	2029
Rensning ventilationskanaler	2029
Algtvätt fasad norrsida hus 3	2030
Lufta eller byta sanden i sandlådan	2030
Olja träställning gunga	2030
Målning fönster och dörrar bostadshus	2030
Laddstolpar (ej fastlagt)	2030
Solceller (ej fastlagt)	2030



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2025 är Bostadsrättsföreningen Linnea Parks 10:e räkenskapsår och styrelsen fick under året en ny ordförande efter den föregående åtta år vid styret. Det är väldigt tacksamt att Lars hållit ut i så många år och vi tackar honom så mycket för allt jobb. Den nya ordföranden har börjat utveckla kommunikationen mellan styrelse och boende i syfte att hålla alla medlemmar på en likvärdig informationsnivå - till exempel genom återkommande nyhetsutskick samt uppdatering på hemsidan.

Sedan huset byggdes för tio år sedan har flera saker varit i behov av korrigering. Både i form av byggsätt som val av material. Successivt har föreningen förnyat och förbättrat och i vissa fall gjort om helt. Detta har varit väldigt kostsamt och påverkat avgifterna en hel del. Under 2025 tog vi främst ett helhetsgrepp om värmesystemet och har utfört en ordentlig genomgång och ett omfattande underhålls- och förbättringsarbete när det gäller värme och vatten. Både genom att tilläggsisolera vindarna, bytt ut och förbättrat komponenter i värmecentralerna samt satt in nya ventiler i golvvärmesystemet inne i lägenheterna. Arbetet fortsatte in i 2026.

Vi har även bytt ut och förnyat utebelysningar, påbörjat renovering av planket och utfört en grundlig inspektion av båda huskropparna för identifiering av behov som har lett till en ny underhållsplan.

Då åtgärderna successivt ger en stabilare kostnadsberäkning i form av minskade energikostnader samt minskad felhantering ger det oss goda förutsättningar att satsa på framtiden.

Styrelsen för Brf Linnea park
2025-12-30

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och kabel-tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och värme.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 641	1 638	1 670	1 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 515	- 354	- 174	- 455
Förändring av underhållsfond	333	8	51	88
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-472	14	150	-167
Sparande, kr/kvm	63	286	356	173
Soliditet, (%)	60	60	61	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	914	914	869	717
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	100	93	100
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	802	802	756	605
Driftkostnad, kr/kvm	272	245	290	345
Energikostnad, kr/kvm	183	173	169	263
Ränta, kr/kvm	333	305	213	121
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	327	278	272	267
Skuldsättning, kr/kvm	9 206	9 290	9 357	9 425
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 206	9 290	9 357	9 425
Räntekänslighet, (%)	10	10	11	13
Snittränta, (%)	3.62	2.13	2.28	1.29

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda underhåll och avskrivningar. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	27 466 000	1 444 554	- 2 766 184	- 353 569
Disposition enligt föreningsstämma			-353 569	353 569
Avsättning till underhållsfond		584 000	-584 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-250 940	250 940	
Årets resultat				- 515 063
Vid årets slut	27 466 000	1 777 614	- 3 452 813	- 515 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 119 753
Årets resultat före fondändring	- 515 063
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 584 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	250 940
Summa över/underskott	- 3 967 876

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 967 876
Totalt	- 3 967 876

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 431 888

1 431 888

Övriga rörelseintäkter

3

209 321

206 423

Summa rörelseintäkter

1 641 209

1 638 311

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-993 604

-963 531

Övriga kostnader

5

-154 070

-96 743

Personalkostnader

6

-43 014

-22 506

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-375 916

-375 919

Summa rörelsekostnader

-1 566 604

-1 458 699

RÖRELSERESULTAT

74 605

179 612

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 643

10 934

Räntekostnader och liknande resultatposter

-595 311

-544 115

Summa finansiella poster

-589 668

-533 181

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-515 063

-353 569

RESULTAT FÖRE SKATT

-515 063

-353 569

ÅRETS RESULTAT

-515 063

-353 569



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	41 532 376	41 908 292
Summa materiella anläggningstillgångar		41 532 376	41 908 292
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 532 376	41 908 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		126 701	125 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 041	44 059
Summa kortfristiga fordringar		168 742	169 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	426 726	607 020
Summa kassa och bank		426 726	607 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		595 468	776 344
SUMMA TILLGÅNGAR		42 127 844	42 684 636



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 466 000	27 466 000
Underhållsfond		1 777 614	1 444 554
Summa bundet eget kapital		29 243 614	28 910 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 452 813	-2 766 184
Årets resultat		-515 063	-353 569
Summa fritt eget kapital		-3 967 876	-3 119 753
SUMMA EGET KAPITAL		25 275 738	25 790 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	11 322 340	12 252 340
Summa långfristiga skulder		11 322 340	12 252 340
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 322 340	12 252 340
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	5 120 000	4 340 000
Leverantörsskulder		167 382	64 043
Övriga skulder		16 216	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	226 168	237 452
Summa kortfristiga skulder		5 529 766	4 641 495
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 529 766	4 641 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 127 844	42 684 636



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	74 605	179 612
Avskrivningar	375 916	375 919
Summa	450 521	555 531
Erhållen ränta	5 643	10 934
Erlagd ränta	-595 311	-544 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-139 147	22 350
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	582	-23 417
Förändring av rörelseskulder	108 271	56 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 294	55 346
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	4 190 000	5 000 000
Amortering av lån	-4 340 000	-5 120 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 000	-120 000
Årets kassaflöde	-180 294	-64 654
Likvida medel vid årets början	607 020	671 674
Likvida medel vid årets slut	426 726	607 020



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 431 888	1 431 888
Totalt årsavgifter och hyror	1 431 888	1 431 888

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Uppvärmning	164 568	164 568
Överlåtelseavgifter	5 843	4 059
Övriga intäkter	2 910	1 796
Kommunikation	36 000	36 000
Totalt övriga rörelseintäkter	209 321	206 423



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	258 115	258 934
Vatten och avlopp	68 912	49 875
Avfallshantering	24 305	25 273
Teknisk Förvaltning	0	3 531
Serviceavtal	10 150	6 394
Besiktningsskostnader	9 495	4 864
Snöröjning	5 563	521
Bredband	53 825	47 367
Kabel-TV	18 425	16 295
Försäkringar	17 598	17 316
Förbrukningsmaterial	18 820	6 775

485 208

437 145

Reparationer

Hiss	6 275	12 899
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 442	0
Vattenskador	13 912	0
Övrigt	22 055	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	41 699	0
VA & sanitet, installationer	23 839	3 224
Värme, installationer	128 474	2 025
Ventilation, installationer	7 865	3 733
El, installationer	7 895	16 430

257 456

38 311

Planerat underhåll

Hiss	10 000	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	22 343	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	218 597	467 700
VA & sanitet, installationer	0	20 375

250 940

488 075

Totalt fastighetskostnader

993 604

963 531

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	435	0
Förvaltningskostnader	74 532	62 747
Revision	26 025	27 650
Tele och post	1 999	1 125
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 984	0
Kontorsmateriel och trycksaker	4 032	1 863
Bankkostnader	757	710
IT-tjänster	881	1 048
Övriga externa tjänster	38 625	0
Övriga externa kostnader	800	1 600

Totalt övriga kostnader

154 070

96 743



Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2025

2024

36 998

19 498

6 016

3 008

43 014

22 506

Totalt personalkostnader

43 014

22 506

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2025

2024

Avskrivningar

Byggnader

375 916

375 919

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

375 916

375 919

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

17 252 340

17 252 340

Summa:

17 252 340

17 252 340

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

37 592 700

37 592 700

Mark

7 637 300

7 637 300

Utgående anskaffningsvärden

45 230 000

45 230 000

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 3 321 708

- 2 945 789

Årets avskrivning på byggnader

- 375 916

- 375 919

Utgående avskrivningar

-3 697 624

-3 321 708

Utgående redovisat värde

41 532 376

41 908 292

Varav

Byggnader

33 895 076

34 270 992

Mark

7 637 300

7 637 300

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

30 000 000

31 000 000

Taxeringsvärde mark

4 464 000

5 800 000

34 464 000

36 800 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

34 464 000

36 800 000

34 464 000

36 800 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

42 041

44 059

Summa

42 041

44 059



Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	426 726	607 020
Summa	426 726	607 020

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2028-05-11	2,87 %	4 190 000	0
Handelsbanken	2026-04-30	3,84 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	Löst		0	4 340 000
SBAB	2027-05-19	3,89 %	7 252 340	7 252 340
Summa skulder till kreditinstitut			16 442 340	16 592 340
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 120 000	-4 340 000
			11 322 340	12 252 340

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 120 000	4 340 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 322 340	12 252 340
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 442 340	16 592 340

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	32 000	51 530
Förutbetalda intäkter	135 970	126 970
Upplupna revisionsarvoden	26 400	25 500
Upplupna kostnader	31 798	33 452
Summa	226 168	237 452



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

Ann-Christine Borg
Ordförande

Lars Delin
Ledamot

Magnus Roskvist
Ledamot

Paul Neptune
Ledamot

Sandra Backman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 21:15

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 29.04.2026 14:04

DOCUMENT ID:

H1xYh7uyCZx

ENVELOPE ID:

HkthmdJAWx-H1xYh7uyCZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Linnea Park.pdf

17 pages

SHA-512:

cd5cc17c0ecbbf2d24ba4ff31c6c43cad81743f879c345c
f74b42dcb18fb71e2bd49b2b8512db886d8a30b15bd0b2
7b54d1d0a90396da81195898456304880e6

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
MAGNUS STIG GÖRAN ROS KVIST	 Signed	29.04.2026 14:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/01/26)
	Authenticated	29.04.2026 14:07	Low	
PAUL NEPTUNE	 Signed	29.04.2026 14:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/08/05)
	Authenticated	29.04.2026 14:26	Low	
Ann-Christine Borg	 Signed	29.04.2026 14:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/11/25)
	Authenticated	29.04.2026 14:25	Low	
Lars Göran Delin	 Signed	29.04.2026 17:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/08/11)
	Authenticated	29.04.2026 17:11	Low	
SANDRA BACKMAN	 Signed	03.05.2026 20:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/08/04)
	Authenticated	03.05.2026 20:08	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	03.05.2026 21:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	03.05.2026 21:13	Low	

* 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnea Park, org.nr 769629-7337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnea Park för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Linnea Park för år 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 maj 2026



Revisionsberättelse Linnea Park (1).pdf

(109806 byte)
SHA-512: 231b148546ba988a5c692242b949daa435a27
0d9832495fd943895f800b562bf9a761f53903c8692131
346670b39bac0658e722d2042ca71f1f9e3f6b5736e591

Underskrifter

2026-05-03 21:15:29 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Linnea Park

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

bba234401b7debbdc86fdce6a0f82fd6196b2fb558722ab04fb29ff8570c6efeea612e62fae8a6e668e79a53a8ed741a05c5111330b07946cf2c733d50aa8aae



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

