

Årsredovisning
för
Brf Linnégatan 41-45
769609-5228

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

Styrelsen för Brf Linnégatan 41-45 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-04-09 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2011-04-19. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-03.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Mål och visioner:

Att förvalta Brf Linnégatans fastighet på ett sådant sätt att ett tryggt boende kan erbjudas medlemmarna.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2025-06-03 och 40 röstberättigade medlemmar deltog. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Bo Ekström	Ordförande	
Håkan Moldén	Vice ordförande	
Andreas Nylén	Sekreterare	Avgått 2025-09 pga flytt
Mia Asplund	Ledamot	
Lina Larsson	Ledamot	
David Wiklund	Ledamot	
Christer Henningsson	Ledamot	
Linda Kroon	Suppleant	Sekreterare from 2025-10
Jenny Gustavsson	Suppleant	

Valberedning

Eva Osvald
Kjell Engberg
Lars Erik Gustafson
Meta Martinsson
Thomas Sörquist
Peter Arnbart

Avgått 2026-02 pga flytt

Avgående ledamöter och suppleanter

Håkan Moldén
Lina Larsson
Linda Kroon
Jenny Gustavsson
Samt valberedning och revisorer

Föreningsrevisor

Mats Andrén
Annika Thover

Ordinarie Förtroendevald revisor
Suppleant Förtroendevald revisor

Extern revisor

Per Gillmert, Förenade Revisorer
Erik Österlund, Förenade Revisorer

Ordinarie Auktoriserad revisor
Suppleant

Förvaltning

Föreningen har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning. Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning. Gästlägenheten hanteras av medlem med årsarvodering.

Serviceavtal:

Novo Fastighet & Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Bellis Växtmiljö i Partille AB	Innemiljö
Lizas Hemtjänst & Städ	Trappstädning
IPS Alarm AB	Bevakning och larm
Motum Väst AB	Hisservice
Inspector Sverige AB	Besiktningar
Boakt AB	Teknisk Förvaltning
Telenor Sverige AB	Kabel-tv och bredband

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Olivedal 14:14 med adresserna Linnégatan 41, 41B, 43 samt 45. I denna byggnad finns 124 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta om 9 087 kvm samt lokaler med en sammanlagd yta om 1 104 kvm. Fastigheten som består av en huvudbyggnad med 10-12 bostadsvåningar och källare samt ett gårdshus med fyra bostadsvåningar och ett entréplan (Linnégatan 41B) är uppförd 1979-1981 med värdeår 1981. Föreningen tillhandahåller gästlägenhet och företagslägenhet, vilka är avsedda för icke permanent boende. Mindre förråd finns för uthyrning till medlemmar och föreningen disponerar även gemensamma utrymmen såsom gym och biljardrum. Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa Försäkring AB med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

I antalet lägenheter nedan ingår fyra (4) st hyresrätter med en sammanlagd yta om 349 kvm.

Lägenheterna har följande fördelning:

1 rum och kök	20 st
2 rum och kök	59 st
3 rum och kök	27 st
4 rum och kök	8 st
5 rum och kök	10 st

Kommersiellt uthyrda lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Matbutik	751	2034-04-30 (36 mån förlängning)
Godisbutik	301	2031-12-31 (36 mån förlängning)

Garage

Föreningen disponerar 91 garageplatser för bil samt 11 MC-platser i föreningens varmgarage med en sammanlagd yta om 1 862 kvm. Samtliga platser är uthyrda och det finns en kö. 31 av de 91 platserna är försedda med laddstolpar för elbil.

Fastighetens tekniska status

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2025-2074 och är aktuell. Styrelsen arbetar kontinuerligt med underhållsplanen.

Den nya investerings- och underhållsplanen har tagits fram av Boakt som även kommer att underhålla och uppdatera planen. För att uppskatta kostnader har befintliga system för planerat underhåll använts, kombinerat med marknadsundersökningar.

Genomförda åtgärder:

Under året har det skett underhåll i form av målning av staket mot Linnégatan, OVK (vart 7:e år), underhållsspolning och filmning av avloppsstammar och betonglagningar i huvudsak på loftgångarna.

Planerade åtgärder:

Rensning av ventilationskanaler, målning av plåttak på Linnégatan 41-45, underhåll av träportar samt belysning av skulptur.

Föreningen har under 2025 utfört reparations- och underhållsarbeten för 986 tkr varav 489 tkr avser reparationer och 497 tkr avser planerat underhåll.

Styrelsen bedömer att den största och dyraste åtgärden i närtid är den kommande renoveringen av loftgångarna. Behovet följs upp kontinuerligt genom årliga besiktningar för att en renovering skall kunna göras när det är optimalt. Sannolikt kommer en renovering att behövas göras mellan år 2027-2030. Den totala kostnaden uppskattas i dagsläget till ca 7-10 mkr.

Kontakta styrelsen vid intresse av att få ta del av mer information om underhållsplanen.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Den årliga översynen av brandskyddet utförs enligt SBA's kontrollpunkter. Ett flertal åtgärder har gjorts och kommer att vidtas för att ytterligare öka brandsäkerheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en ny underhållsplan tagits fram. Det har även säkerställts att densamma uppdateras årligen. Ny entreprenör för trappstädning har upphandlats och avtalet för bredband och tv har omförhandlats och förnyats. En genomgång och dokumentation av lägenhetsförråden har gjorts och ett projekt för skyltning och annonsering i fastigheten har påbörjats. Under hösten har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomförts och i anslutning till efterkontrollen har en rensning av fastighetens ventilationskanaler genomförts i början av 2026.

Ett arbete har påbörjats med det uttalade målet att introducera den digitala plattformen "Boappa" under 2026. Syftet är bland annat att underlätta kommunikation till medlemmar och boenden och mellan desamma. Planen är att förflytta mycket av hemsidans funktioner till Boappa och att utöka användarvänligheten och kommunikationsmöjligheterna.

Jubileumsfest

I slutet av sommaren firades föreningens försenade 20-årsjubileum. Festen hölls på den gemensamma takterrassen, med skaldjur och levande musik.

Trädgård

Under 2025 har Novo ansvarat för trädgårdsytor inklusive takterrass och krukor

Information

Varje styrelsemöte sammanfattas med ett informationsblad om aktuella projekt, beslut och övrig information till medlemmarna i föreningen. Dessa anslås i husets 6 hissar och samtliga huvudentréer. De publiceras även elektroniskt på hemsidan www.linne4145.se samt skickas ut till de medlemmar som angivit sin e-postadress. Mer akut information som behöver förmedlas ut snabbt skickas ut via mail. Under 2025 anordnade styrelsen mingelträffar för att ge möjlighet för medlemmarna att träffas. I samband med dessa lämnar styrelsen även information med en efterföljande frågestund.

Hemsida

Föreningens hemsida uppdateras med information till boende i föreningen. Information skickas ut till de medlemmar som angett en mailadress till styrelsen. Via hemsidan bokas gästlägenheten, gästparkering samt Linnérummet. I samband med att Boappa introduceras kommer hemsidan i allt väsentligt att ersättas.

Cykelrum

Inventering av medlemmars cyklar med målet att rensa bort cyklar vars ägare är utflyttade görs löpande.

Tvättstuga

Inga större reparationer eller underhåll har skett under 2025.

Gymmet

Föreningens populära gym används av 67 betalande lägenheter.

Linnérummet

Föreningens samlingsrum "Linnérummet" används idag av 21 lägenheter. Lokalen används även för gemensamma sammankomster i föreningen och för styrelsemöten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	195
Antal medlemmar vid årets slut	198

Under verksamhetsåret har tjugo (20) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Det är motsvarande 16% av lägenhetsbeståndet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.
Andrahandsavgift betalas av lägenhetsinnehavaren.

Ekonomi

Årets resultat, före avsättning och uttag för yttre underhåll, är högre än föregående år och även högre än budget. Orsaken är till största delen minskade räntekostnader, återbetalning av moms, samt försäkringsersättning. Även några upphandlingar som gjorts har gett lägre kostnader.

Utöver intäkter från affärslokaler påverkas föreningens ekonomi och avgiftsuttag till stor del av räntor på fastighetslån.

Föreningen hade vid årets slut 4 st lån om totalt ca 82,2 mkr. Under 2025 förföll ett lån på 21,7 mkr som placerades med en löptid om 3 år med ränta på 2,79%.

Föreningens lån vid årsskiftet redovisas nedan:

Lån	Ränta	Förfallodag
21720537	2,79%	2028-06-01
20146912	3,56%	2026-01-30
20146912	2,74%	2026-06-01
20146912	4,31%	2027-10-30

En ränteförändring med en procentenhet på samtliga lån skulle innebära en kostnadsförändring med drygt 750 tkr. Det skulle motsvara en avgiftsförändring med ca 10%.

Under 2025 har ingen amortering av föreningens lån gjorts. 2026-01-30 amorterades 5 146 912 kr i samband med låneförfall.

En engångsåterbetalning av moms har skett under året.

Hyresgäster

Hyreshöjningen för våra hyresgäster med lägenhet var 5,1 % från 1 januari 2025 i enlighet med övriga privata hyresvärdar.

Våra affärslokaler ut mot Linnégatan har varit uthyrda under året. Med ICA har föreningen tecknat ett 10-årigt hyresavtal gällande till 2034-04-30. Med 4-Gott har föreningen träffat avtal fram till 2031-12-31. Intäkterna från våra affärslokaler motsvarar ungefär föreningens räntekostnader eller ca 21% av omsättningen. Även föreningens företagslägenhet har varit uthyrd under året.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Balansomslutning Tkr	232 409	229 560	230 285	232 454	237 680
Nettoomsättning Tkr	12 607	11 241	11 287	9 839	9 403
Resultat efter finansiella poster Tkr	2 644	-645	-2 776	-5 517	163
Soliditet (%)	63,22	62,86	62,94	63,55	64,47
Energikostnad kr/m ² *	192	179	165	0	0
Årsavgift kr/m ² uppl med BR	834	826	759	630	603
Årsavgift andel av tot intäkt (%) *	51,94	63,69	57,64	0,00	0,00
Skuldsättning kr/m ² *	6 817	6 817	6 817	0	0
Skuldsättning kr/m ² uppl med BR	9 403	9 403	9 403	9 042	9 042
Sparande kr/m ² *	311	162	215	0	0
Räntekänslighet (%) *	11,27	11,38	12,39	0,00	0,00

Förklaring till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är fasta/tvingande avgifter för medlemmarna

-Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

-Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp och dagvatten) dividerat med total yta

-Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

-Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

-Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år

I nyckeltalet för årsavgifter ingår debitering av individuell mätning och debitering (IMD) av el. Detta medför att årsavgiften per kvadratmeter blir högre jämfört med föreningar där medlemmarna tecknar egna elabonnemang och elkostnaden därmed inte ingår i föreningens avgiftsuttag. IMD-el är i praktiken en vidaredebitering till medlemmarna och påverkar inte föreningens resultat, men påverkar redovisade intäkter och nyckeltal. Nyckeltalen för årsavgifter och energikostnad är därmed inte fullt jämförbara med föreningar där IMD-el inte förekommer.

Nyckeltalen i flerårsöversikten har beräknats med föreningens totala yta som fördelningsgrund. Detta innebär att även garageyta ingår i underlaget. Föreningens nyckeltal per kvadratmeter påverkas därmed av att garageytor inkluderas, vilket generellt ger lägre energikostnad och låneskuld per kvadratmeter samt ett lägre sparande per kvadratmeter, jämfört med om endast bostads- och lokalytor hade använts. Nyckeltalen för åren 2023-2024 har justerats i enlighet med denna beräkningsprincip för att uppnå jämförbarhet över tid.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 194 164	17 154 523	3 247 712	-7 657 218	-645 160	144 294 021
Avsättning fond enl stadgar fg år			2 500 000	-2 500 000		0
Ianspråktagande fond fg år			-760 866	760 866		0
Balanseras i ny räkning				-645 160	645 160	0
Årets resultat					2 643 603	2 643 603
Belopp vid årets utgång	132 194 164	17 154 523	4 986 846	-10 041 512	2 643 603	146 937 624

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 041 512
årets vinst	2 643 604
	-7 397 908

behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	2 914 000
ianspråktagande av underhållsfond	395 129
i ny räkning överföres	-10 707 037
	-7 397 908

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 607 098	11 241 297
Övriga rörelseintäkter		1 424 487	95 417
Summa rörelseintäkter		14 031 585	11 336 714
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 840 940	-6 282 109
Övriga externa kostnader	4	-835 012	-1 041 777
Personalkostnader	5	-327 062	-288 387
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 766 157	-1 752 957
Summa rörelsekostnader		-8 769 171	-9 365 230
Rörelseresultat		5 262 414	1 971 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137 435	217 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 756 245	-2 834 597
Summa finansiella poster		-2 618 810	-2 616 644
Resultat efter finansiella poster		2 643 604	-645 160
Resultat före skatt		2 643 604	-645 160
Årets resultat		2 643 604	-645 160

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	218 371 012	219 983 278
Inventarier, verktyg och installationer	9	887 265	909 156
Summa materiella anläggningstillgångar		219 258 277	220 892 434
Summa anläggningstillgångar		219 258 277	220 892 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 638	7 515
Övriga fordringar		1 196 074	148 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 538	267 085
Summa kortfristiga fordringar		1 356 250	423 349
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 794 389	8 244 347
Summa kassa och bank		11 794 389	8 244 347
Summa omsättningstillgångar		13 150 638	8 667 696
SUMMA TILLGÅNGAR		232 408 916	229 560 130

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

149 348 687

149 348 687

Fond för yttre underhåll

10

4 986 846

3 247 712

Summa bundet eget kapital

154 335 533

152 596 399

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 041 512

-7 657 218

Årets resultat

2 643 604

-645 160

Summa fritt eget kapital

-7 397 908

-8 302 378

Summa eget kapital

146 937 624

144 294 021

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

41 867 449

60 440 736

Summa långfristiga skulder

41 867 449

60 440 736

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

40 293 824

21 720 537

Förskott från kunder

0

1 873

Leverantörsskulder

773 823

577 695

Skatteskulder

5 749

6 093

Övriga skulder

183 792

237 210

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 346 654

2 281 965

Summa kortfristiga skulder

43 603 842

24 825 373

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

232 408 916

229 560 130

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

5 262 414

1 971 484

Justeringar för avskrivningar

8, 9

1 766 157

1 752 957

Erhållen ränta

140 750

321 238

Betald ränta

-2 839 887

-2 557 469

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

4 329 434

1 488 210

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

5 877

31 914

Förändring av kortfristiga fordringar

-952 993

-112 785

Förändring av leverantörsskulder

196 128

-1 075 703

Förändring av kortfristiga skulder

103 596

718 766

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 682 042

1 050 402

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-132 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-132 000

0

Årets kassaflöde

3 550 042

1 050 402

Likvida medel vid årets början

8 244 347

7 193 945

Likvida medel vid årets slut

11 794 389

8 244 347

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är: Årsavgift (som inkluderar värme, vatten, kabel-tv, bredband), tillägg för el.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	125 år	0,80%
Gårdshusprojektet	98 år	1,02%
Garaget	30 år	3,33%
Fastighetsförbättringar	10-20 år	5-10%
Inventarier, verktyg och installationer	10 år	10%

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	6 776 576	6 772 174
Hyror bostäder	521 754	490 189
Hyror lokaler	2 635 524	1 599 419
Hyror garage och parkeringsplatser	1 410 775	1 295 069
Hysesintäkter extra förråd	121 322	122 550
El, värme, fastighetsskatt	838 443	800 485
Övriga intäkter	302 704	161 411
	12 607 098	11 241 297

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	1 215 696	1 506 175
Serviceavtal	182 538	207 520
El- och nätavgifter	206 455	1 019 637
Elförbrukning	302 535	0
Elkostnad såld el IMD	648 675	-124 088
Fjärrvärme	852 341	928 512
Vatten och avlopp	371 893	339 319
Avfallshantering	271 175	253 710
Fastighetsförsäkringar	125 331	131 598
Kabel-tv och bredband	261 128	312 651
Fastighetsskatt	417 776	418 120
	4 855 543	4 993 154
Reparationer		
Bostäder, bostadsrätter	0	70 031
Lokaler, hyresrätter	53 159	0
Gym	2 289	0
Entréer och trappuppgång	9 697	0
Installationer	15 955	9 035
El	12 184	40 172
Värme	15 586	0
VA/sanitet	38 970	4 014
Porttelefon/tv/tele/fiber	0	62 655
Hissar	58 859	5 635
Lås	29 001	2 451
Tvättstuga	0	9 390
Ventilation	67 501	25 445
Tak	0	3 816
Fönster	13 037	0
Balkonger o loftgångar	0	8 480
Garage och p-platser	27 603	49 158
Klotter	0	9 498
Skador/vattenskador	144 810	228 308
	488 651	528 088
Periodiskt underhåll		
Bostäder, bostadsrätter	0	3 042
Lokaler, hyresrätter	16 059	285 294
Gym	13 750	0
Entréer och trappuppgång	0	68 659
Installationer	22 380	0
El	0	1 495
Värme	0	99 308
VA/sanitet	131 960	6 633
Hissar	0	88 800

Lås	6 948	0
Tvättstuga	1 181	282
Ventilation/OVK	55 012	2 919
Huskropp utvändigt	41 300	0
Tak	0	54 980
Fasader	0	11 383
Fönster	0	29 988
Balkonger och loftgångar	101 281	0
Markytor	106 875	0
Garage och p-platser	0	108 084
	496 746	760 867
	5 840 940	6 282 109

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Administration och förbrukning	33 916	34 281
Revisionsarvoden extern	34 272	31 824
Föreningskostnader	58 958	17 985
Ekonomisk förvaltning	243 251	215 307
Teknisk förvaltning	300 395	103 751
Konsultarvoden	6 120	64 254
Underhållsplan och ekonomisk plan	73 930	0
Förmedlingsarvode och rådgivning	0	367 842
Juridiska kostnader	57 000	158 870
Övriga förvaltningskostnader	27 170	47 663
	835 012	1 041 777

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Personalkostnader avser arvoden till styrelsen, internrevisorer och valberedning i enlighet med beslut på stämma, samt ersättning till medlemmar som utfört arbeten i föreningen.

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvoden till styrelsen	203 190	178 341
Löner och förlorad arbetsförtjänst	16 500	57 751
Arvoden valberedning och internrevisor	40 111	0
Sociala avgifter	67 261	52 295
Summa	327 062	288 387

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Fastighetsförbättringar	157 230	157 230
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
Maskiner och inventarier	10 113	10 113
Installationer	143 779	130 579
	1 766 157	1 752 957

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	2 745 345	2 825 726
Övriga finansiella kostnader	10 900	8 871
	2 756 245	2 834 597

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 312 705	252 312 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 705	252 312 705
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 329 427	-30 717 161
Årets avskrivningar	-1 612 266	-1 612 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 941 693	-32 329 427
Utgående restvärde enligt plan	218 371 012	219 983 278
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	154 200 000	145 200 000
Taxeringsvärde mark	141 200 000	196 400 000
	295 400 000	341 600 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	139 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde lokaler	15 200 000	16 200 000
	154 200 000	145 200 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 356 347	1 356 347
Inköp maskiner och installationer	132 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 488 347	1 356 347
Ingående avskrivningar	-447 191	-306 500
Årets avskrivningar	-153 891	-140 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-601 082	-447 191
Utgående redovisat värde	887 265	909 156

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	3 247 712	4 548 519
Avsättning fond enligt stadgar fg år	2 500 000	2 200 000
Ianspråktagande årets åtgärder fg år	-760 866	-3 500 807
	4 986 846	3 247 712

Not 11 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskaper som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek - 373	2,74%	2026-06-01	20 146 912	0	20 146 912
Stadshypotek - 960	3,56%	2026-01-30	20 146 912	0	20 146 912
Stadshypotek - 521	4,31%	2027-10-30	20 146 912	0	20 146 912
Stadshypotek - 232	2,79%	2028-06-01	21 720 537	0	21 720 537
			82 161 273	0	82 161 273
Kortfristig del av långfristig skuld			21 720 537		40 293 824
Planenlig amortering 2-5 år ca			0		0

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	130 500 000	130 500 000
Fastighetsinteckningar ej använda som säkerhet	-29 966 000	-29 966 000
	100 534 000	100 534 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Regelverk K3 träder i kraft from 2026-01-01 för Bostadsrättsföreningar enligt nytt beslut från Bokföringsnämnden.

Årsavgifterna höjdes med 2% och bostadshyrorna med 3,75% from 2026-01-01.

Föreningen har lämnat in öppet yrkande till Skatteverket avseende moms och frivillig beskattning för lokaluthyrning. Större delen av yrkandet har fastställts och utbetalats i januari 2026. Intäkten har redovisats i räkenskapsåret 2025. Per balansdagen kvarstår en del som ännu inte prövats. Av kortfristiga fordringar avser 1 163 tkr det öppna yrkandet.

Årsredovisningens innehåll blev klar den 20 april 2026

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Ekström

Håkan Moldén

Mia Asplund

Lina Larsson

David Wiklund

Christer Henningsson

Linda Kroon

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

Förenade Revisorer

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Mats Andrén
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linnégatan 41-45
Org.nr. 769609-5228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linnégatan 41-45 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 god revisionssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linnégatan 41-45 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Mats Andréén
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: David Wiklund
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-22 10:33:50 GMT+02:00
Transaktions-ID: 861df2effc484f37bab50d19a451212c

Underskrift 2

Namn: Bo Ekström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-22 10:51:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1c8cf06343904bee8a97a237c3686414

Underskrift 3

Namn: Mia Asplund
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-22 11:03:00 GMT+02:00
Transaktions-ID: fda9a9c257234e098dea5eb391422950

Underskrift 4

Namn: Christer Henningsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-22 16:52:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: da88922f2ab34a1b83a9be7c629f067e

Underskrift 5

Namn: Lina Larsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-22 21:43:47 GMT+02:00
Transaktions-ID: df8010b3d077426cad4f573fe83b2b9a

Underskrift 6

Namn: Håkan Moldén
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-24 08:44:46 GMT+02:00
Transaktions-ID: 0d9968a4a74c4698af708538a1824701

Underskrift 7

Namn: Linda Kroon
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-24 17:51:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: c22348eccd794b299bfc68b9e779f500

Underskrift 8

Namn: Per Gillmert
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-24 18:27:02 GMT+02:00
Transaktions-ID: ffd369f718304ba8a90c51d26f00447c

Underskrift 9

Namn: Mats Andrén
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-27 11:12:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: fdc1875839a340b090ac6047ed8a9120