

Årsredovisning 2025

Brf Linabergs Allé

769628-8633



Välkommen till årsredovisningen för Brf Linabergs Allé

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-13 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
Linaberg 11	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 97 bostadsrätter om totalt 7 266 kvm. Byggnadernas totalyta är 7265 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kjell Morgan Arvidsson	Ordförande
Ali Gülseven	Styrelseledamot
Barbara Tentsidou	Styrelseledamot
Kristofer Malmberg	Suppleant
Oscar Wireskog	Suppleant
Pär Gustafsson	Styrelseledamot
Tobias Joakim Pontus Wallin	Styrelseledamot

Firmateckning

firman tecknas av två styrelseledamöter i föreningen

Revisorer

William Lindström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

2024 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Prezero
Bredband/TV	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Eskilstuna energi och miljö
Elnät	Elevio
Fastighetsskötsel	Alova
Försäkring	Brandkontoret
SBA	Brandskyddspartner
Sopsug	Agnes Cecilia
Trädgårdsskötsel	Stockholms trädgårdsmästaren
Trappstädning	Städkompakt
Uppvärmning	Norrenergi
vatten	SVOA

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes-Cecilia sopsug, med en andel på 3.13%. Föreningen är också medlem i Linabergs samfällighet. Samfälligheten förvaltar garaget, gård, el mm där bostadsrättsföreningen har olika andelar i respektive GA.

Övrig verksamhetsinformation

Medverkan rörande besiktningar där Skanska ej åtgärdat besiktningens punkter för Linaberg 11 samt Linabergs samfällighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

omförhandlat lån

Amortering enl. plan

Förhandling med Skanska angående OVK. Jurist inblandad

Utökning av garageplatser med ladd möjligheter.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 458 398	7 384 629	6 710 616	6 252 002
Resultat efter fin. poster	-3 730 232	-2 064 375	-1 637 121	-1 140 623
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	845 504	1 172 913	882 293	876 855
Taxeringsvärde	302 000 000	315 000 000	315 000 000	315 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	907	913	814	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	89,5	84,8	84,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 097	12 207	12 455	12 772
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 099	12 207	12 455	12 772
Sparande / kvm totalyta, kr	139	173	216	319
Elkostnad / kvm totalyta, kr	101	81	68	135
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	65	83	75	69
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	28	15	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	193	157	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,10	2,43	0,85
Räntekänslighet (%)	13,34	13,37	15,31	16,68

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 638 143 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

Föreningen har ett positivt resultat om man exkluderar avskrivningar som ökat med övergången till K3. Kassaflödet från verksamheten är positivt och sparandet har stärkts från föregående år. Styrelsen ser över avgiftsnivån för att säkerställa ett tillräckligt sparande för att finansiera kommande underhåll. Avgiften har ökats med 2% från den 1 februari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	308 550 000	-	-	308 550 000
Upplåtelseavgifter	3 941 175	-	-	3 941 175
Fond, yttre underhåll	1 172 913	-	-327 409	845 504
Balanserat resultat	-6 441 884	-2 064 375	327 409	-8 178 850
Årets resultat	-2 064 375	2 064 375	-3 730 232	-3 730 232
Eget kapital	305 157 829	0	-3 730 232	301 427 597

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 178 850
Årets resultat	-3 730 232
Totalt	-11 909 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	217 950
Balanseras i ny räkning	-12 127 032
	-11 909 082

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	7 458 399	7 384 629
Övriga rörelseintäkter	3	36 633	26 094
Summa rörelseintäkter		7 495 032	7 410 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 468 147	-3 096 860
Övriga externa kostnader	9	-230 691	-288 786
Personalkostnader	10	-270 654	-228 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 737 610	-3 245 428
Summa rörelsekostnader		-8 707 102	-6 859 509
RÖRELSERESULTAT		-1 212 070	551 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 512	163 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 547 674	-2 779 387
Summa finansiella poster		-2 518 162	-2 615 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 730 232	-2 064 375
ÅRETS RESULTAT		-3 730 232	-2 064 375

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	385 310 270	390 021 410
Maskiner och inventarier	13	126 696	435 171
Summa materiella anläggningstillgångar		385 436 966	390 456 581
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		385 436 966	390 456 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 087	96 603
Övriga fordringar	14	1 365 600	447 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	262 993	326 667
Summa kortfristiga fordringar		1 660 679	871 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 530 425	3 726 764
Summa kassa och bank		3 530 425	3 726 764
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 191 104	4 597 840
SUMMA TILLGÅNGAR		390 628 071	395 054 421

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		312 491 175	312 491 175
Fond för yttre underhåll		845 504	1 172 913
Summa bundet eget kapital		313 336 679	313 664 088
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 178 850	-6 441 884
Årets resultat		-3 730 232	-2 064 375
Summa ansamlad förlust		-11 909 082	-8 506 259
SUMMA EGET KAPITAL		301 427 597	305 157 829
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 800 000	36 398 692
Summa långfristiga skulder		13 800 000	36 398 692
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	74 098 692	52 300 000
Leverantörsskulder		222 627	163 862
Övriga kortfristiga skulder		-6	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 079 161	1 034 040
Summa kortfristiga skulder		75 400 474	53 497 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		390 628 071	395 054 421

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 212 070	551 213
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 737 610	3 245 428
	3 525 540	3 796 641
Erhållen ränta	29 512	163 799
Erlagd ränta	-2 547 674	-2 790 015
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 007 378	1 170 425
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	80 056	18 468
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	103 882	28 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 191 316	1 217 704
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	282 005	-470 455
Kassaflöde från investeringsverksamheten	282 005	-470 455
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-800 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-1 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	673 321	-1 052 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 121 979	5 174 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 795 300	4 121 979

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linabergs Allé 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.

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	0,83 %
Yttertak	1,79 %
Fasader	2,91 %
Balkonger	2,91 %
Fönster	1,79 %
Stamledningar VA	2,22 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	5,49 %
Ventilation	4,24 %
El	1,94 %
Hissar	3,45 %
Maskiner och inventarier	7,50 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	5 741 340	5 741 340
Hysesintäkter, p-platser	655 300	654 554
Hysesintäkter, lokaler	8 000	12 000
Kabel-TV/Bredband	208 162	204 864
Övriga intäkter	69 600	9 853
Vatten	32 764	24 599
Varmvatten, moms	193 894	210 544
El	549 339	526 875
Summa	7 458 399	7 384 629

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-9 594	-6
Erhållna bidrag	8 820	0
Försäkringsersättning	37 407	26 100
Summa	36 633	26 094

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	233 035	235 739
Städning	36 564	34 688
Besiktning och service	175 895	197 333
Trädgårdsarbete	117 150	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	8 400	132 597
Snöskottning	33 256	43 045
Övrigt	8 700	0
Summa	612 999	643 402

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 938	0
Underhåll	3 403	0
Bostäder	9 718	3 857
Bostäder VVS	3 891	0
Soprum/miljöanläggning	2 048	0
Dörrar och lås/porttele	64 973	37 174
Övriga gemensamma utrymmen	0	398
VA	77 915	-69 140
Ventilation	11 836	0
El	0	8 469
Hissar	280 298	120 345
Tak	29 975	32 191
Försäkringsärende/vattenskada	3 029	0
Summa	491 025	133 294

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	1 105
VA	0	73 799
Summa	0	74 904

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	736 843	591 515
Uppvärmning	475 248	601 869
Vatten	303 788	206 400
Sophämtning	25 293	34 079
Summa	1 541 171	1 433 863

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	124 805	116 252
Bredband/Kabeltv	223 068	220 066
Övrigt	1 875	1 875
Samfällighet	473 204	473 204
Summa	822 952	811 397

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 934	44 154
Övriga förvaltningskostnader	56 508	58 951
Juridiska kostnader	56 600	38 475
Revisionsarvoden	0	29 375
Ekonomisk förvaltning	115 648	117 831
Summa	230 691	288 786

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	234 898	194 798
Sociala avgifter	35 756	33 637
Summa	270 654	228 435

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 547 674	2 779 387
Summa	2 547 674	2 779 387

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	411 689 867	411 689 867
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	411 689 867	411 689 867
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 668 457	-18 458 313
Årets avskrivning	-4 711 140	-3 210 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 379 597	-21 668 457
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	385 310 270	390 021 410
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>90 675 844</i>	<i>90 675 844</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	211 000 000	210 000 000
Taxeringsvärde mark	91 000 000	105 000 000
Summa	302 000 000	315 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	470 455	0
Årets inköp	-282 005	470 455
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 450	470 455
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 284	0
Årets avskrivning	-26 470	-35 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 754	-35 284
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 696	435 171

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	74	73
Nabo Klientmedelskonto	1 264 489	394 428
Nabo räntekonto	386	787
Redovisningskonto moms	71 514	0
Övriga fordringar	29 137	52 517
Summa	1 365 600	447 805

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 932	251 125
Försäkringspremier	42 016	40 781
Förvaltning	30 045	34 761
Summa	262 993	326 667

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,17 %	17 500 000	17 500 000
SEB	2026-12-28	2,85 %	20 000 000	20 000 000
Danske Bank	2027-03-31	2,82 %	14 600 000	14 800 000
Danske Bank	2026-07-01	3,41 %	16 398 692	16 398 692
Danske Bank	2026-03-31	2,68 %	19 400 000	20 000 000
Summa			87 898 692	88 698 692
Varav kortfristig del			74 098 692	52 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 898 692 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 000	4 823
El	69 180	84 933
Uppvärmning	56 792	72 838
Vatten	0	41 463
Löner	239 400	178 400
Sociala avgifter	49 487	49 487
Utgiftsräntor	29 617	29 617
Förutbetalda avgifter/hyror	558 685	552 479
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 079 161	1 034 040

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	99 724 000	99 724 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-11.

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

Stockholm

Kjell Morgan Arvidsson
Ordförande

Ali Gülseven
Styrelseledamot

Barbara Tentsidou
Styrelseledamot

Pär Gustafsson
Styrelseledamot

Tobias Joakim Pontus Wallin
Styrelseledamot

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

William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 13:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.02.2026 10:01

DOCUMENT ID:

SkzmuS6Kv-e

ENVELOPE ID:

H1GOHptwbG-SkzmuS6Kv-e

DOCUMENT NAME:

Brf Linabergs Allé, 769628-8633 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

01c9cf7164edf47ee053a46206229fd7f53f4501242e992
317a8763ce2474f133096fda062f4576f302ecb0889e2a8
427c84ebc1d621d7d9d14bbb52fdaa20ae

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. Barbara Tentsidou barbara.tentzidou@gmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 10:31 11.02.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.102.208
2. ALI GÜLSEVEN a.gulseven@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 11:10 11.02.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.102.191
3. Kjell Morgan Arvidsson kjelle.arvidsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.02.2026 17:59 11.02.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.102.153
4. PÄR GUSTAFSSON par.gustafsson@hotmail.se	 Signed Authenticated	12.02.2026 21:16 12.02.2026 21:15	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.213.141
5. Tobias Joakim Pontus Wallin tobiwalli@gmail.com	 Signed Authenticated	13.02.2026 19:40 13.02.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.102.252
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	16.02.2026 13:42 16.02.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linabergs Allé

Org.nr 769628-8633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linabergs Allé för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Linabergs Allés 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 för LCE 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 grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linabergs Allé för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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, viktiga 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-07. Enligt föreningens stadgar 31 § ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 13:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.02.2026 10:01

DOCUMENT ID:

BJGfoHTYDZg

ENVELOPE ID:

rkyOraKDZl-BJGfoHTYDZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Linabergs A
llé 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

bffc88dc65984f047dcdf316d00044c7e4814a8686dc2ce
91342efed08a40b0605746011f3bb63feac98a52a37313
042d043c4c6260c5303e28486de68ac00d2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	16.02.2026 13:42	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungs bronborevision.se	Authenticated	16.02.2026 13:31	Low	IP: 213.88.193.73

* 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