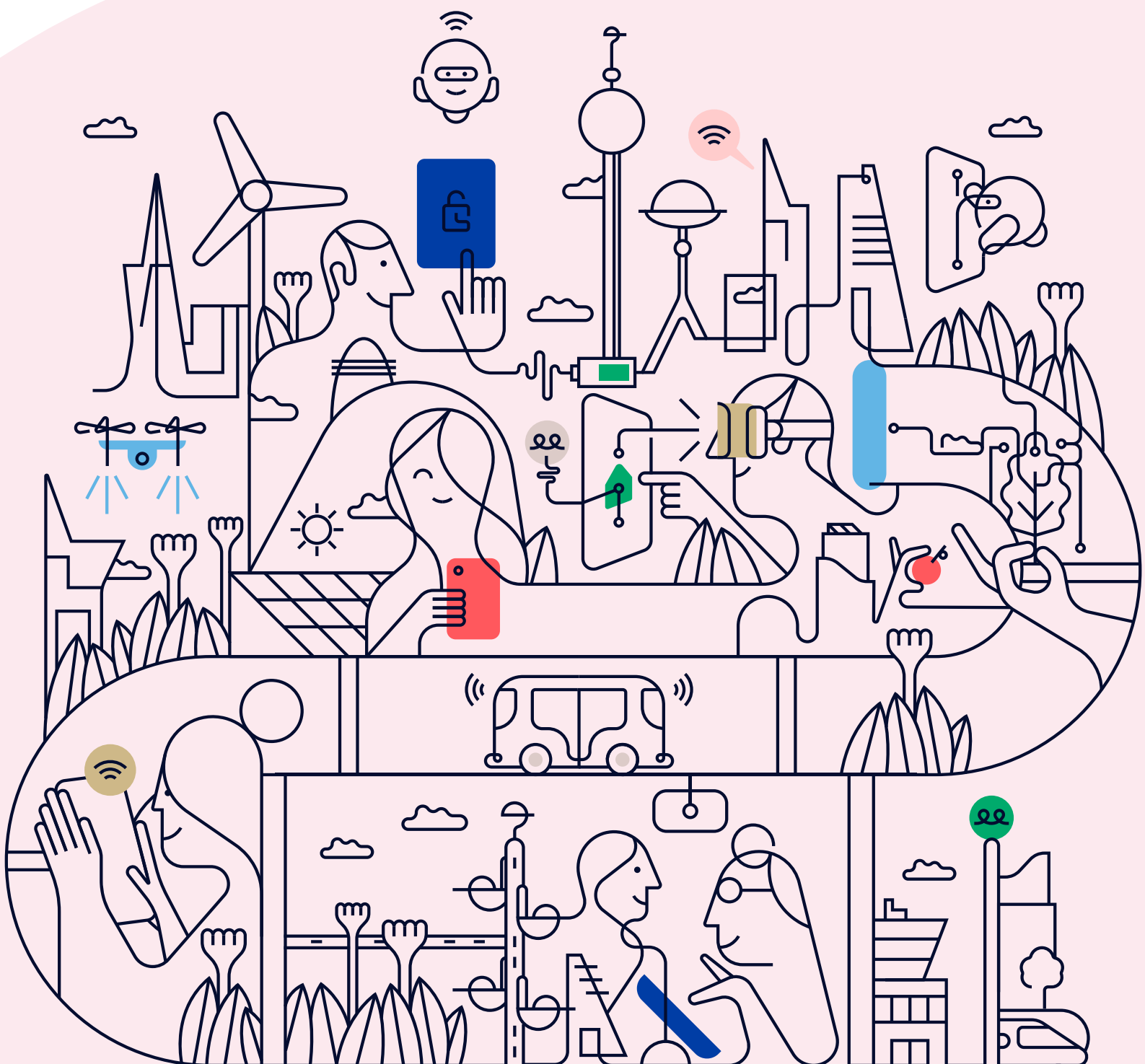




Välkommen till årsredovisningen för Brf Linabergskajen

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-22 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 23	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 6 187 kvm och 4 lokaler om 1649 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 836 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anette Gustafsson	Ordförande
David Wiholm	Styrelseledamot
Per-Åke Rickard Hållander	Styrelseledamot
Peter Söderlind	Styrelseledamot
Henric Alexander Salo Södergren	Suppleant

Valberedning

Fatih Celebi och Wolfgang Ramstedt

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen alternativt av två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Daniel Modig Revisor Brf Revisorerna i Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Underhåll och reparation av ventilationssystemet

2025 ● Byte av nätverksutrustning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Övervakningskameror i våra entréer samt i miljörummet	Övervakningsbutiken On Net Gbg AB
Serviceavtal gällande brandlarmet på förskolan	SEAL Scandinavia AB
Serviceavtal Premium för våra hissar	KONE AB
Snöröjning och sandning vintertid	Cubile Utemiljö AB genom Linabergs Samfällighetsförening
Städning av våra trapphus	Lerici AB
Teknisk fastighetsförvaltning	Alova Fastighetsteknik AB
Trädgårdsskötsel och barmark	Stockholms Trädgårdsmästare AB
Vårt ventilationssystem	Indoor Services AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Linabergs Samfällighetsförening och Agnes Cecilia Sopsugsamfällighetsförening.

Linabergs Samfällighetsförening förvaltar 13 st gemensamhetsanläggningar avseende bl a vår gemensamma innergård, gatubelysning mm som vi har tillsammans med Brf Linabergshöjden, Brf Linabergs Allé och de 18 radhusen i vårt kvarter. Agnes Cecilia Sopsugsamfällighetsförening förvaltar sopsugen i hela Annedal/Linaberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

År 2025 har inneburit ett utmanande år, oroligheter på marknaden har drivit upp vår totala räntebild något, vilket påverkar vår totala ekonomi.

Föreningens stabila ekonomi bibehålls tack vare tidigare extra amorteringar utöver vår ekonomiska plan, skötsamma medlemmar samt välplanerade och genomförda underhåll. Våra hyresgästers stabila versamheter är också mycket viktiga för föreningen och de bidrar starkt till vårt ekonomiska läge. Vi ligger före även vår underhållsplan och genom löpande underhåll så är husen i gott skick och väl uppdaterade. Nya regler från skatteverket med ökade krav på avskrivningar för framtiden kommer att påverka oss. Samtidigt ser vi fram emot ett förbättrat läge för våra räntor den närmaste tiden. Alla större underhåll är genomförda och vi väntar oss ett normal år vad gäller investeringar.

Övriga uppgifter

- Styrelsen har haft 10 protokollsförda sammanträden under året, ett budgetmöte i december samt i princip daglig kontakt gällande diverse ärenden.
- Vi installerade digitala entréskärmar i våra 4 portar under hösten.
- Samtliga glödlampor i garaget byttes ut till led-lampor i september.
- Vår underhållsplan, som vi har i ett system som heter Planima genom SBC, uppdaterades till det nya regleverket K3. K3 är ett nytt regelverk som blir obligatoriskt för alla fastighetsägare och bostadsrättsföreningar 2026-01-01. Anledningen till att detta blir obligatoriskt är att K3 anses ge en mer rättvisande och transparent bild av en brf:s ekonomi, särskilt när det gäller hanteringen av stora investeringar och underhållsåtgärder.
- Vi bytte ut vår gamla nätverksutrustning från 2011 till vårt interna nätverk där vi bl a administrerar våra portkoder.
- Vi påbörjade renoveringen av vår kontorslokal som vi gör om till föreningslokal, detta beräknas bli helt klart under våren 2026.
- I oktober rensade vi ut ca 30 övergivna cyklar från våra cykelrum samt cykelställ.
- Vi hade en städkväll i slutet av maj då vi snyggade till väggarna i våra trapphus, sopade cykelrummen, källargångarna samt att vi hade BigBags där våra medlemmar kunde slänga sådant vi inte får slänga i miljörummet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 133 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 25. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 418 700	7 131 421	-	7 093 176
Resultat efter fin. poster	-3 603 781	-1 577 758	-957 720	-504 401
Soliditet (%)	81	81	80	80
Yttre fond	1 945 764	2 028 311	1 658 294	1 044 470
Taxeringsvärde	253 918 000	231 363 000	231 363 000	231 363 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	717	719	719	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,7	62,4	59,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 436	8 643	8 764	8 876
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 661	6 824	6 920	7 008
Sparande / kvm totalyta, kr	147	204	282	301
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	83	104	136
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	114	94	87
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	50	35	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	246	232	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	2,72	2,09	1,36
Räntekänslighet (%)	11,77	12,02	12,19	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 332 781 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat före avskrivning av våra fastigheter och efter finansiella poster är 794.576 kr. Vi gjorde även en extra amortering på 560.000kr i samband med att vi förlängde det lån som förföll 2025-05-28.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	230 750 000	-	-	230 750 000
Fond, yttre underhåll	2 028 311	-259 547	177 000	1 945 764
Balanserat resultat	-2 345 472	-1 318 211	-177 000	-3 840 683
Årets resultat	-1 577 758	1 577 758	-3 603 781	-3 603 781
Eget kapital	228 855 081	0	-3 603 781	225 251 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 663 683
Årets resultat	-3 603 781
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
Totalt	-7 444 464

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	344 363
Balanseras i ny räkning	-7 100 101

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	7 418 700	7 131 421
Övriga rörelseintäkter	3	4 519	0
Summa rörelseintäkter		7 423 219	7 131 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 426 944	-3 742 967
Övriga externa kostnader	9	-279 685	-371 059
Personalkostnader	10	-231 821	-236 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 414 053	-2 915 769
Summa rörelsekostnader		-9 352 503	-7 266 739
RÖRELSERESULTAT		-1 929 284	-135 319
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 920	20 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 682 417	-1 463 015
Summa finansiella poster		-1 674 497	-1 442 440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 603 781	-1 577 758
ÅRETS RESULTAT		-3 603 781	-1 577 758

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	275 912 322	280 035 261
Maskiner och inventarier	13	117 676	133 372
Summa materiella anläggningstillgångar		276 029 997	280 168 632
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		276 029 997	280 168 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		209 395	25 722
Övriga fordringar	14	2 486 287	3 380 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	270 311	246 821
Summa kortfristiga fordringar		2 965 993	3 653 219
Kassa och bank			
Kassa och bank		111 526	85 050
Summa kassa och bank		111 526	85 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 077 519	3 738 269
SUMMA TILLGÅNGAR		279 107 516	283 906 901

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 750 000	230 750 000
Fond för yttre underhåll		1 945 764	2 028 311
Summa bundet eget kapital		232 695 764	232 778 311
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 840 683	-2 345 472
Årets resultat		-3 603 781	-1 577 758
Summa ansamlad förlust		-7 444 464	-3 923 230
SUMMA EGET KAPITAL		225 251 300	228 855 081
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 160 000	40 554 812
Summa långfristiga skulder		11 160 000	40 554 812
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 034 812	12 920 000
Leverantörsskulder		199 718	293 503
Skatteskulder		312 810	147 260
Övriga kortfristiga skulder		175 000	175 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	973 876	961 245
Summa kortfristiga skulder		42 696 216	14 497 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 107 516	283 906 901

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 929 284	-135 319
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 414 053	2 915 769
	2 484 769	2 780 450
Erhållen ränta	7 920	20 575
Erlagd ränta	-1 682 851	-1 461 230
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	809 838	1 339 796
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-293 665	-16 892
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	84 831	-344 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	601 004	977 947
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-275 418	420 505
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-275 418	420 505
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 280 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 280 000	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-954 414	648 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 343 931	2 695 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 389 517	3 343 931

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linabergskajen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Laddstolpar	10 %
Solcellsanläggning	10 %
Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,94 %
Fasader	3,17 %
Balkonger	2,34 %
Fönster	1,89 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	6,83 %
Ventilation	29,62 %
El	2,34 - 3,33 %
Hissar	6,83 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	3 886 824	3 886 824
Hysesintäkter lokaler	1 400 052	1 402 184
Hysesintäkter lokaler, moms	460 812	453 672
Hysesintäkter garage	862 198	132 645
Hysesintäkter garage, moms	0	506 157
Hysesintäkter p-plats	30 000	28 000
Deb. fastighetsskatt	87 726	47 268
Deb. fastighetsskatt, moms	27 850	18 480
Intäkter kabel-TV	214 200	214 200
El	0	347 328
El, moms	332 781	3 623
Elintäkter rörliga	4	138
Elintäkter laddstolpe moms	64 513	44 824
Intäkter solel, moms	192	0
Påminnelseavgift	540	720
Dröjsmålsränta	0	63
Pantsättningsavgift	18 816	20 007
Överlåtelseavgift	26 349	18 509
Administrativ avgift, moms	588	196
Administrativ avgift	0	245
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 265	6 342
Öres- och kronutjämning	-10	-4
Summa	7 418 700	7 131 421

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	4 519	0
Summa	4 519	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	131 689	147 781
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 781	1 970
Fastighetsskötsel gård enl avtal	116 754	114 770
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	49 191	0
Larm och bevakning	20 826	38 297
Städning enligt avtal	91 600	83 050
Städning utöver avtal	37 952	0
Sotning	12 462	1 385
Besiktningar	0	9 731
Hissbesiktning	8 462	8 192
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	75 417	0
Brandskydd	25 356	21 939
Bevakning	26 314	0
Myndighetstillsyn	41 157	0
Gårdkostnader	669	551
Gemensamma utrymmen	26 399	40 794
Sopphantering	0	2 144
Garage/parkering	79 633	0
Snöröjning/sandning	30 004	27 375
Serviceavtal	245 525	154 906
Mattvätt/Hyrmattor	29 505	29 604
Förbrukningsmaterial	10 126	1 928
Summa	1 064 822	684 417

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 291	22 189
Hyseslokaler	0	6 342
Förskola	7 027	25 322
Trapphus/port/entr	0	25 438
Sophantering/återvinning	21 222	0
Dörrar och lås/porttele	128 502	7 607
Övriga gemensamma utrymmen	13 186	0
VVS	21 026	69 514
Värmeanläggning/undercentral	47 160	9 342
Ventilation	3 035	130 084
Elinstallationer	67 998	24 649
Tele/TV/bredband/porttelefon	25 289	0
Hissar	7 383	5 057
Fönster	7 907	0
Mark/gård/utemiljö	3 409	0
Garage/parkering	4 288	0
Vattenskada	0	2 750
Summa	361 722	328 294

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	64 721
Huskropp utvändigt	0	28 859
Installationer	0	21 343
Värmeanläggning	0	37 708
Ventilation	344 363	116 976
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	40 141
Summa	344 363	309 749

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	585 011	650 483
Uppvärmning	793 497	890 796
Vatten	380 653	389 846
Sophämtning/renhållning	12 822	122 570
Grovsopor	8 517	14 661
Summa	1 780 500	2 068 356

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 445	9 348
Bredband	290 870	201 588
Samfällighetsavgifter	233 043	67 585
Fastighetsskatt	239 180	73 630
Summa	875 538	352 151

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 557	3 640
Tele- och datakommunikation	8 922	2 231
Inkassokostnader	3 076	5 166
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	52 668
Revisionsarvoden extern revisor	35 000	28 585
Styrelseomkostnader	0	1 835
Fritids och trivselkostnader	0	1 447
Föreningskostnader	26 373	29 429
Förvaltningsarvode enl avtal	103 177	137 248
Överlåtelsekostnad	16 076	29 927
Pantsättningskostnad	38 361	28 963
Korttidsinventarier	788	739
Administration	17 816	38 847
Konsultkostnader	9 720	10 334
Övriga externa kostnader	12 819	0
Summa	279 685	371 059

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	180 298
Arbetsgivaravgifter	55 421	56 646
Summa	231 821	236 944

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 681 130	1 462 497
Dröjsmålsränta	73	4
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 214	514
Summa	1 682 417	1 463 015

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	310 430 296	310 850 800
Årets inköp	275 418	-420 505
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	310 705 714	310 430 296
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 395 035	-27 494 962
Årets avskrivning	-4 398 357	-2 900 073
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 793 392	-30 395 035
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	275 912 322	280 035 261
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 898 253</i>	<i>38 898 253</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	187 600 000	154 834 000
Taxeringsvärde mark	66 318 000	76 529 000
Summa	253 918 000	231 363 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	189 915	189 915
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 915	189 915
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-56 543	-40 847
Årets avskrivning	-15 696	-15 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-72 239	-56 543
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 676	133 372

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 460	31 207
Momsavräkning	24 075	77 769
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 079	12 819
Övriga kortfristiga fordringar	152 683	0
Transaktionskonto	1 219 599	2 188 882
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 999
Summa	2 486 287	3 380 676

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	65 208	73 916
Förutbet försäkr premier	105 827	102 824
Förutbet bredband	61 246	68 886
Upplupna intäkter	38 030	1 195
Summa	270 311	246 821

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,54 %	22 236 000	22 356 000
SEB	2027-05-28	2,70 %	11 640 000	12 680 000
SEB	2026-05-28	4,18 %	11 710 000	11 830 000
SEB	2026-05-28	4,18 %	6 608 812	6 608 812
Summa			52 194 812	53 474 812
Varav kortfristig del			41 034 812	12 920 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 594 812 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
Upplupna kostnader	2 977	0
Uppl kostn el	68 745	67 437
Uppl kostnad Värme	95 858	97 852
Uppl kostnad Extern revisor	17 500	0
Uppl kostn räntor	9 137	9 571
Uppl kostn vatten	63 597	57 359
Uppl kostn bredband	0	163
Uppl kostnad arvoden	100 275	100 275
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 506	31 506
Förutbet hyror/avgifter	584 281	597 082
Summa	973 876	961 245

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Anette Gustafsson
Ordförande

David Wiholm
Styrelseledamot

Per-Åke Rickard Hållander
Styrelseledamot

Peter Söderlind
Styrelseledamot

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

Brf Revisorerna i Stockholm AB
Daniel Modig
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 18:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.03.2026 07:05

DOCUMENT ID:

H1A6gTP5be

ENVELOPE ID:

B1aTxpw9bl-H1A6gTP5be

DOCUMENT NAME:

Brf Linabergskajen, 769622-2178 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

5e45756ec9ae0a66b0f704fb20324c6a548d41513e260b
bdd123da8672c7d63ce7b1f183bbbd3dd51bcab9ae6b1
5b1ea728c827425715ebbcdff175c2cafd70

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. PETER SÖDERLIND peter_soderlind@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 07:10 18.03.2026 07:06	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. DAVID WIHOLM david@wiholm.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 07:29 18.03.2026 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 194.208.64.97
3. Per-Åke Rickard Hållander per.hallander@paulig.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 09:25 18.03.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.107.156
4. ANETTE GUSTAFSSON anette.helen12@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 10:40 18.03.2026 07:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.79.120
5. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG info@brfrevisorerna.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 18:35 18.03.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.226.168

* 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 Brf Linabergskajen, org.nr. 769622-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Brf Linabergskajen. 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.



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 Linabergskajen år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. 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 eller 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.

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. 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 18:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.03.2026 07:05

DOCUMENT ID:

r1R6eav9bx

ENVELOPE ID:

HJepal6P5Wg-r1R6eav9bx

DOCUMENT NAME:

Linabergskajen.pdf

2 pages

SHA-512:

8aab9858d0e83374c4801f863b8f5f4f34a5b23222ec21d
6a9058d879d484ede27345565d5b99a5720525500fac0
a1e3444f8ec27e9942c7755e6e4fff0dd057

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	✍ Signed	18.03.2026 18:35	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	18.03.2026 18:35	Low	IP: 90.231.226.168

* 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