



Välkommen till årsredovisningen för Brf Linabergshöjden

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 Linabergskajen, Brf Linabergs Allé och de 18 radhusen i vårt kvarter. Agnes Cecilia Sopsugsamfällighetsförening förvaltar sopsugen i hela Annedal/Linaberg

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-23 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 35	2014	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

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 5 944 kvm och 1 lokal om 540 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Henry Evert Joona	Ordförande
Erik Patel	Kassör
Angelika Hemmälén	Styrelseledamot
Jonas Pettersson	Styrelseledamot
Marin Orlic	Styrelseledamot
Patrick Lundvall	Styrelseledamot
Ekaterina Rozenkrants	Suppleant
Simon Gentzschein	Suppleant

Valberedning

Björn Askendal
Murat Sabotic
Pierre Andersson

Firmateckning

Två ordinarie ledamöter

Revisorer

Daniel Modig Extern revisor Brf Revisorerna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-29. Fastställa nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Obligatorisk ventilationskontroll - Godkänt resultat

2023 ● Byte belysning trapphus

Planerade underhåll

2026 ● Rensning ventilationskanaler
Målning

Avtal med leverantörer

Bredband och kabel TV	Telia Sverige AB
Elförbrukning	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsskötsel	Alova Fastighetsteknik AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Försäkring (garage och parkering)	Trygg-hansa Försäkring Filial
Hiss- och portbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hissjour och service	Kone AB
Individuell mätning och debitering	Loggamera AB
Lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Parkering	Aimo Park Sweden AB
Snöröjning	Cubile Utemiljö AB
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Sophantering	Agnes Cecilia Sopsug Samfällighet
Sopsugsjour	Envac Scandinavia AB
Städning	JC miljöstäd genom Alova Fastighetsteknik AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB
Växter, planteringar	Stockholms Trädgårdsmästare
Webbsida	Loopia AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 231 539	5 730 006	5 186 202	4 898 912
Resultat efter fin. poster	-2 574 594	-1 184 606	-1 626 185	-1 787 690
Soliditet (%)	79	78	78	79
Yttre fond	1 053 663	875 343	1 084 523	972 503
Taxeringsvärde	227 272 000	226 118 000	226 118 000	226 118 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	899	856	740	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	82,2	82,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 174	9 505	9 539	9 581
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 408	8 713	8 744	8 783
Sparande / kvm totalyta, kr	234	166	156	80
Elkostnad / kvm totalyta, kr	101	105	105	145
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	82	95	78	69
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	40	6	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	240	189	262
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,17	2,45	1,69
Räntekänslighet (%)	10,20	11,10	12,89	-

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 596 472 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

Föreningens resultat för året är negativt. Justerat för årets avskrivningar är årets resultat positivt (+1 847 tkr).

Föreningen har även ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten för året. Föreningens sparande under detta räkenskapsår (234 kr/kvm) ligger högre än underhållsplanens rekommendation för långsiktigt sparande (181 kr/kvm). Merparten

av de större underhållskostnaderna som finns i föreningens underhållsplan ligger dock mer än 10-15 år framåt i tiden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	195 225 000	-	-	195 225 000
Upplåtelseavgifter	23 700 000	-	-	23 700 000
Fond, yttre underhåll	875 343	-	178 320	1 053 663
Kapitaltillskott	0	-	595 118	595 118
Balanserat resultat	-9 115 841	-1 184 606	-178 320	-10 478 767
Årets resultat	-1 184 606	1 184 606	-2 574 594	-2 574 594
Eget kapital	209 499 896	0	-1 979 476	207 520 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 300 447
Årets resultat	-2 574 594
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 320
Totalt	-13 053 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	266 894
Balanseras i ny räkning	-12 786 467

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	6 231 540	5 730 006
Övriga rörelseintäkter	3	39 607	458 643
Summa rörelseintäkter		6 271 147	6 188 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 081 724	-2 912 313
Övriga externa kostnader	9	-213 031	-283 331
Personalkostnader	10	-154 547	-150 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 827 244	-2 261 340
Summa rörelsekostnader		-7 276 546	-5 607 573
RÖRELSERESULTAT		-1 005 400	581 076
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 801	27 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 580 995	-1 793 622
Summa finansiella poster		-1 569 194	-1 765 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 574 594	-1 184 606
ÅRETS RESULTAT		-2 574 594	-1 184 606

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	260 562 700	264 389 944
Summa materiella anläggningstillgångar		260 562 700	264 389 944
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		260 562 700	264 389 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 993	155 970
Övriga fordringar	13	2 411 463	2 568 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	246 460	82 552
Summa kortfristiga fordringar		2 681 916	2 807 084
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 075	126
Summa kassa och bank		2 075	126
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 683 991	2 807 210
SUMMA TILLGÅNGAR		263 246 691	267 197 154

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 520 118	218 925 000
Fond för yttre underhåll		1 053 663	875 343
Summa bundet eget kapital		220 573 781	219 800 343
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 478 767	-9 115 841
Årets resultat		-2 574 594	-1 184 606
Summa ansamlad förlust		-13 053 361	-10 300 447
SUMMA EGET KAPITAL		207 520 420	209 499 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	35 418 719	0
Summa långfristiga skulder		35 418 719	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 101 551	56 498 000
Leverantörsskulder		147 974	97 839
Skatteskulder		73 900	82 360
Övriga kortfristiga skulder		249	35 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	983 878	983 886
Summa kortfristiga skulder		20 307 552	57 697 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 246 691	267 197 154

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 005 400	581 076
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 827 244	2 261 340
	2 821 844	2 842 416
Erhållen ränta	11 801	27 940
Erlagd ränta	-1 494 217	-1 686 514
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 339 428	1 183 842
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	338 250	90 585
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-80 035	-293 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 597 643	980 751
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	595 118	0
Amortering av lån	-1 977 730	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 382 612	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	215 031	780 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 090 059	1 309 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 305 091	2 090 059

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Laddboxar	10,00 %
Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,03 %
Fasader	3,78 %
Balkonger	6,49 %
Fönster	2,27 %
Stamledningar VA	18,17 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	3,63 %
Ventilation	3,03 %
El	6,06 %
Hissar	6,06 %

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.

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	3 773 052	3 593 376
Årsavgift bostäder, kap tillsk	771 060	751 262
Årsavgifter p-plats	0	2 000
Hysesintäkter garage	416 196	0
Hysesintäkter garage, moms	84 937	413 240
Hysesintäkter p-plats	187 368	177 591
Intäkter kabel-TV	204 480	204 480
Kallvatten, moms	35 202	36 771
Varmvatten, moms	290 474	212 139
El, moms	306 126	224 769
Fast tillägg elbilsladdning	445	0
Elintäkter laddstolpe	45 395	44 616
Elintäkter laddstolpe moms	49 550	39 808
Påminnelseavgift	240	540
Dröjsmålsränta	0	679
Pantsättningsavgift	12 348	14 850
Överlåtelseavgift	7 276	9 911
Administrativ avgift	1 200	628
Andrahandsuthyrning	2 450	3 346
Vidarefakturerade kostnader, moms	43 740	0
Öres- och kronutjämnning	1	-0
Summa	6 231 540	5 730 006

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	29 698	4 800
Övriga intäkter	9 909	453 843
Summa	39 607	458 643

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	135 647	159 201
Fastighetsskötsel gård enl avtal	103 980	106 105
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 600	4 165
Städning enligt avtal	103 869	122 120
Besiktningar	3 479	0
Hissbesiktning	9 006	8 715
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	57 688	0
Garage/parkering	22 323	10 294
Snöröjning/sandning	25 484	33 286
Serviceavtal	127 972	72 903
Förbrukningsmaterial	8 684	49 710
Summa	608 731	566 498

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 801	26 863
Trapphus/port/entr	35 018	656
Sophantering/återvinning	4 997	4 406
Dörrar och lås/porttele	21 256	0
VVS	4 292	0
Elinstallationer	22 437	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	35 957	0
Hissar	12 821	93 721
Tak	0	14 531
Fönster	7 785	0
Garage/parkering	2 187	8 001
Summa	154 550	148 178

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	199 450	0
Hiss	67 444	0
Summa	266 894	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	653 999	683 719
Uppvärmning	533 658	615 732
Vatten	263 546	256 587
Sophämtning/renhållning	21 817	53 324
Grovsopor	400	0
Summa	1 473 420	1 609 362

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 320	116 885
Kabel-TV	43 487	28 343
Bredband	165 493	158 483
Samfällighetsavgifter	244 109	243 385
Fastighetsskatt	32 720	41 180
Summa	578 129	588 275

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	15 053	13 945
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	0	1 865
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	81 056
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	29 375
Styrelseomkostnader	3 065	800
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	112 746	107 520
Överlåtelsekostnad	12 348	16 048
Pantsättningskostnad	18 522	22 250
Administration	16 440	3 110
Konsultkostnader	8 119	6 875
Summa	213 031	283 331

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 598	114 591
Arbetsgivaravgifter	36 949	35 998
Summa	154 547	150 589

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 580 617	1 793 324
Dröjsmålsränta	149	298
Övriga räntekostnader	229	0
Summa	1 580 995	1 793 622

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	284 864 200	284 864 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	284 864 200	284 864 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 474 255	-18 212 915
Årets avskrivning	-3 827 244	-2 261 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 301 499	-20 474 255
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	260 562 700	264 389 944
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 892 000</i>	<i>61 892 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	168 272 000	158 118 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	68 000 000
Summa	227 272 000	226 118 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	90 858	478 628
Momsavräkning	7 650	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 939	0
Transaktionskonto	1 244 624	1 020 523
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 411
Summa	2 411 463	2 568 562

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	124 566	46 961
Förutbet försäkr premier	18 460	0
Förutbet kabel-TV	8 697	0
Förutbet bredband	26 133	34 830
Upplupna intäkter	68 604	761
Summa	246 460	82 552

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,56 %	10 054 551	11 847 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,36 %	8 847 000	8 847 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,44 %	17 362 379	0
Stadshypotek	2028-10-30	2,55 %	9 107 000	0
Stadshypotek	2027-10-30	2,44 %	9 149 340	0
SBAB	2025-11-03		0	16 700 000
SBAB	2025-11-12		0	9 107 000
SBAB	2025-10-30		0	10 197 000
Summa			54 520 270	56 498 000
Varav kortfristig del			19 101 551	56 498 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 328 670 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 512	8 669
Uppl kostn el	68 819	77 723
Uppl kostnad Värme	68 054	71 835
Uppl kostn räntor	212 945	126 167
Uppl kostn vatten	48 828	44 659
Uppl kostnad Sophämtning	-3 502	3 361
Uppl kostnad arvoden	96 601	96 601
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 352	30 352
Förutbet hyror/avgifter	460 269	524 519
Summa	983 878	983 886

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 688 000	65 688 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya stadgar registrerades 2026-02-23 hos Bolagsverket.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

Angelika Hemmälén
Styrelseledamot

Jan Henry Evert Joona
Ordförande

Jonas Pettersson
Styrelseledamot

Marin Orlic
Styrelseledamot

Patrick Lundvall
Styrelseledamot

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

Brf Revisorerna
Daniel Modig
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 17:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 12:58

DOCUMENT ID:

HyX_ND10-x

ENVELOPE ID:

S1zONDy0bg-HyX_ND10-x

DOCUMENT NAME:

Brf Linabergshöjden, 769624-9510 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b031a2102c55ded3adbdbc1eaf1c6538275b562f3f5b8644fdbe0437fdbd9c2e45b1765cc03bd1e6e70ab91d24e81f537d5dc51364087e67a99d6e76b9b31851

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. GÖRAN JONAS PETTERS SON jonas.pettersson@ymail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:56 30.04.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 172.224.226.93
2. MARIN ORLIC marin.orlic@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 00:31 01.05.2026 00:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.175.21
3. ANGELIKA HEMMÄLIN angelika.hemmalin@outlook.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 08:21 03.05.2026 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.129.59
4. Jan Henry Evert Joona henry.joona@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:06 03.05.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.181.139
5. PATRICK LUNDVALL patricklundvall@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:41 04.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.139.101.101
6. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG info@brfrevisorerna.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:28 04.05.2026 17:25	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 Linabergshöjden, org.nr. 769624-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Brf Linabergshöjden. 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 Linabergshöjden 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:

04.05.2026 17:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 12:58

DOCUMENT ID:

By7dVv1A-I

ENVELOPE ID:

BkGdNDyCZl-By7dVv1A-I

DOCUMENT NAME:

Brf Linabergshöjden, org.nr. 769624-9510 - Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e62a81e3de62ec792fa804e2df595ce4fbec9f717822d67
a62c7d2321da5a48dc9dba080f674154161e50067cf52d
3420f47ab126e4f8ba091100fec130381dd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	Signed	04.05.2026 17:29	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	04.05.2026 17:29	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