

# Årsredovisning 2024

Brf Linnéan i Järvastaden

769621-3938



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnéan i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-18 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Linnean 2	2020	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 8 241 kvm och 1 lokal om 682 kvm. Byggnadernas totalyta är 8923 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tom Bagheri	Ordförande
Faranak Alipourian	Styrelseledamot
Jacqueline Fuentes Delgadillo	Styrelseledamot
Per Erik Gunnar Nytorpet	Styrelseledamot
Tina Wang Toth	Styrelseledamot
Fabian Arenas	Suppleant
Kaan Mansouri	Suppleant

### Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Planerade underhåll

- 2026** ● OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll - 3 års intervall), Byte leksand (2 års intervall)
- 2028** ● Byte leksand (2 års intervall), Byte strid strand (5 års intervall)  
Dammbindning golv - (5 år intervall) Lägethetsförråd, Barnvagns och rullstolsrum, Cykelrum, Städtrum, Miljörum  
Slipning och lackning entredörrar trä (5 års intervall), Säkerhetsbesiktning taksäkerhet (5 års intervall)  
Uppdatering underhållsplan
- 2029** ● OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll - 3 års intervall)
- 2030** ● Byte leksand (2 års intervall), Slamsugning dagvattenledning, Spolning avloppstammar
- 2032** ● OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll - 3 års intervall), Byte leksand (2 års intervall)  
Rensning ventilationskanaler
- 2033** ● Beskärning träd, Byte strid sand, Dammbindning golv (invändnigt)  
Energideklaration, Målning och Slipning yttre. Uppdatering underhållsplan, säkerhet besiktning taksäkerhet
- 2034** ● Byte leksand
- 2035** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), För mer information kontakta styrelsen för komplett underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Försäkring Leif Bolander & CO AB

### Övrig verksamhetsinformation

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Skanska Sverige AB om uppförande av 114 bostadsrättslägenheter och en lokal i flerbostadshus samt del i garage på fastigheten Linnean 2 i Solna kommun, med total bostadsarea uppgående till cirka 8 240 m<sup>2</sup> med tillhörande markarbeten med mera tecknades den 6 november 2020. Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet avseende lokalanpassning har tecknats den 15 september 2021. Ytterligare ett tilläggsavtal, som innefattar sänkning av kontraktssumman om 3 800 000 kronor inklusive mervärdesskatt samt en räntegaranti under de fyra första åren, har tecknats den 28 oktober 2022.

Slutsammanträde ägde rum den 5 september 2023. Entreprenaden godkändes. Garanti ti den löper ut den 1 juli 2028.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget med mera blev 618 685 762 kronor, varav 125 000 kronor i likviditetsreserv.

Hyseskontrakt för lokal med verksamhet vårdcentral har den 5 september 2021 tecknats med Helsa Primärvård Sverige AB (numera Kry Primärvård AB).

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Bonea Förvaltning AB (numera Nabo Malmö B AB).

Avtal om fastighetsskötsel inklusive trapphusstädning har tecknats med CFAB Cityförvaltning AB. Trapphusstädning är uppsagd per 2024-12-31.

Den 2 oktober 2020 registrerades föreningens stadgar hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden är ett privatbostadsföretag, d v s en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Information om verksamheten

Den 6 november 2020 tecknades ett aktieöverlåtelseavtal med SMENHAB Förvaltning Svart AB avseende aktierna i Järvastaden Fastighet Linnean 1 AB. Den 24 november 2020 tecknades ett avtal om transportköp med Järvastaden Fastighet Linnean 1 AB avseende fastigheten Linnean 2 i Solna kommun. Föreningen är sedan den 3 december 2020 lagfaren ägare av fastigheten Linnean2, Solna kommun.

Taxeringsvärde 2024

Taxeringsvärde mark 94 446 000 kronor (94 446 000 kronor)

Taxeringsvärde byggnad 247 400 000 kronor (85 600 000 kronor)

Totalt 341 846 000 kronor (180 046 000 kronor)

Föregående år inom parentes. Värdeår är 2024.

Fastigheten var under byggnationsfasen försäkrad med allriskförsäkring till fullvärde.

Föreningens fastighet Linnean 2 deltar tillsammans med fastigheten Linnean 1, som tillhör Brf kaprifolen i Järvastaden, i två gemensamhetsanläggningar enligt följande.

Linnean ga:1 omfattar parkeringsytor, körytor, infartsramp med ytskikt och slitlager, elinstallationer tillhörande anläggningen fram till och med undermätare, garageport med passagesystem och brandport mellan fastigheterna samt därtill övriga anordningar behövliga för anläggningens ändamål.

Linnean ga:2 omfattar innergård med tillhörande anordningar såsom grönytor, cykelparkering, belysning och kommunikationsytorsamt därtill behövliga anordningar för anläggningens ändamål.

Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, som ska utföra anläggningarna och ansvara för deras drift .

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats per den 1 november 2022. Planen är försedd med ett intyg daterat den 8 november 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt er har erhållits från Bolagsverket per den 11 november 2022.

Ett uppdaterat byggnadskreditiv, med ett kreditbelopp om 25 000 000 kronor, har tecknats med Skanska Project Finance AB per den 30 november 2023. Förfallodag är den 31 maj 2024.

Föreningens slutliga lån utbetalades av Nordea den 2 oktober 2023 enligt följande.

Belopp Bundet t o m Räntesats Amortering per år

32 050 000 kr 2025-09-17 4,75 % 161 000 kr

32 050 000 kr 2026-09-16 4,72 % 161 000 kr

32 050 000 kr 2027-09-15 4,71 % 161 000 kr

Lån 32 050 000 som förfall 2024-09-29 är omförhandlat till 3 månaders rörlig ränta 3,64% hos Nordea. Amortering 161 000 kr per år förfallodag 2024-12-16.

Räntekostnad över 3,20 % tas av Skanska Sverige AB under 2 år, 3 år respektive 4 år i enlighet med utfärdad räntegaranti .

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 316 674	2 142 702	-	-
Resultat efter fin. poster	-100 306	8 165 731	-	-
Soliditet (%)	78	74	-	-
Yttre fond	248 906	90 906	-	-
Taxeringsvärde	341 846 000	180 046 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	761	188	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,1	13,91	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 478	15 556	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 295	14 367	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	552	1 052	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	19	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	22	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	1	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	164	43	-	-
Räntekänslighet (%)	20,34	21,95	-	-

**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 263 467 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 redovisade underskott för räkenskapsåret uppgår till -100' kr. Underskottet är huvudsakligen hänförligt till planenliga avskrivningar, vilka är en icke likviditetspåverkande kostnad. Det påverkar således inte föreningens kassaflöde eller ekonomiska ställning i praktiken.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	376 872 000	-	-	376 872 000
Upplåtelseavgifter	100 763 790	-	-	100 763 790
Fond, yttre underhåll	90 906	-	158 000	248 906
Balanserat resultat	0	8 165 731	-158 000	8 007 731
Årets resultat	8 165 731	-8 165 731	-100 306	-100 306
<b>Eget kapital</b>	<b>485 892 427</b>	<b>0</b>	<b>-100 306</b>	<b>485 792 121</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 007 731
Årets resultat	-100 306
<b>Totalt</b>	<b>7 907 425</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	248 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-142 940
Balanseras i ny räkning	7 802 365
	<b>7 907 425</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 316 674	2 142 702
Övriga rörelseintäkter	3	4 200 060	8 974 997
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 516 734</b>	<b>11 117 699</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 029 962	-632 773
Övriga externa kostnader	9	-339 478	-62 134
Personalkostnader	10	-118 278	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 879 080	-1 219 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 366 798</b>	<b>-1 914 677</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 149 936</b>	<b>9 203 022</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 244	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 263 486	-1 037 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 250 242</b>	<b>-1 037 290</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-100 306</b>	<b>8 165 731</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-100 306</b>	<b>8 165 731</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	612 461 912	617 340 992
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>612 461 912</b>	<b>617 340 992</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>612 461 912</b>	<b>617 340 992</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		79 087	634 972
Övriga fordringar	13	853 699	24 350 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	176 872	108 177
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 109 658</b>	<b>25 093 917</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 887 507	12 660 240
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 887 507</b>	<b>12 660 240</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 997 165</b>	<b>37 754 157</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>623 459 077</b>	<b>655 095 149</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		477 635 790	477 635 790
Fond för yttre underhåll		248 906	90 906
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>477 884 696</b>	<b>477 726 696</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 007 731	0
Årets resultat		-100 306	8 165 731
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 907 425</b>	<b>8 165 731</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>485 792 121</b>	<b>485 892 427</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		2 535 926	4 389 581
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 535 926</b>	<b>4 389 581</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	63 456 000	95 667 000
Övriga långfristiga skulder		0	19 577 188
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 456 000</b>	<b>115 244 188</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	64 100 000	32 533 000
Leverantörsskulder		114 329	150 142
Skatteskulder		983 320	1 346 320
Övriga kortfristiga skulder		4 007 156	12 850 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 470 225	2 689 491
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>71 675 030</b>	<b>49 568 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>623 459 077</b>	<b>655 095 149</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 149 936</b>	<b>9 203 022</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 879 080	1 219 770
	<b>9 029 016</b>	<b>10 422 792</b>
Erhållen ränta	13 244	0
Erlagd ränta	-4 384 640	479 461
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 657 620</b>	<b>10 902 253</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 984 259	30 846 770
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 339 769	626 782
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 302 110</b>	<b>42 375 805</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-67 539 610
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-67 539 610</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	-1 853 655	437 261 611
Balkongfond	0	4 389 581
Uptagna lån	0	128 200 000
Amortering av lån	-20 221 188	-532 027 144
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-22 074 843</b>	<b>37 824 048</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 772 733</b>	<b>12 660 243</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>12 660 240</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 887 507</b>	<b>12 660 240</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Linnéan i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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:

Byggnad	0,75 - 4 %
---------	------------

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. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 723 380	1 531 222
Hysesintäkter, lokaler	905 652	219 412
Hysesintäkter, p-platser	1 063 425	296 857
Kabel-TV/Bredband	285 229	69 324
Intäktssreduktion	-6 000	0
EI	265 786	16 210
Laddbox, moms	18 307	0
EL solceller, moms	6 897	0
Övriga intäkter	20 833	0
Administrativ avgift	926	0
Andrahandsuthyrning	32 239	9 677
<b>Summa</b>	<b>8 316 674</b>	<b>2 142 702</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	6	-3
Övriga intäkter	4 200 054	8 975 000
<b>Summa</b>	<b>4 200 060</b>	<b>8 974 997</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	188 053	0
Städning	87 503	0
Besiktning och service	98 195	15 533
Trädgårdsarbete	53 228	0
Snöskottning	73 125	0
<b>Summa</b>	<b>500 104</b>	<b>15 533</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Soprum/miljöanläggning	3 293	0
Dörrar och lås/porttele	12 143	0
Ventilation	4 038	0
Hissar	61 781	2 773
Garage och p-platser	13 902	0
<b>Summa</b>	<b>95 156</b>	<b>2 773</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	142 940	0
<b>Summa</b>	<b>142 940</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	543 123	173 826
Uppvärmning	628 969	199 516
Vatten	289 026	12 672
Sophämtning	276 196	61 856
<b>Summa</b>	<b>1 737 314</b>	<b>447 870</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	97 228	49 608
Bredband/Kabeltv	298 761	73 374
Fastighetsskatt	158 460	43 615
<b>Summa</b>	<b>554 449</b>	<b>166 597</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 224	0
Övriga förvaltningskostnader	160 504	23 384
Revisionsarvoden	49 750	7 500
Ekonomisk förvaltning	125 000	31 250
<b>Summa</b>	<b>339 478</b>	<b>62 134</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	90 000	0
Sociala avgifter	28 278	0
<b>Summa</b>	<b>118 278</b>	<b>0</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 263 704	1 037 288
Övriga räntekostnader	-218	2
<b>Summa</b>	<b>4 263 486</b>	<b>1 037 290</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	618 560 762	0
Årets inköp	0	618 560 762
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>618 560 762</b>	<b>618 560 762</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 219 770	0
Årets avskrivning	-4 879 080	-1 219 770
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 098 850</b>	<b>-1 219 770</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>612 461 912</b>	<b>617 340 992</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>160 000 000</i>	<i>160 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	247 400 000	85 600 000
Taxeringsvärde mark	94 446 000	94 446 000
<b>Summa</b>	<b>341 846 000</b>	<b>180 046 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	838 322	0
Momsfordran	12 689	0
Slutavräkning	0	4 646 400
Övriga fordringar	0	19 628 542
Redovisningsmedel Skanska	2 688	0
Avräkningskonto Skanska	0	75 826
<b>Summa</b>	<b>853 699</b>	<b>24 350 768</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 125	76 927
Försäkringspremier	32 174	0
Förvaltning	35 573	31 250
<b>Summa</b>	<b>176 872</b>	<b>108 177</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2027-09-15	4,71 %	31 889 000	32 050 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	4,72 %	31 889 000	32 050 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,75 %	31 889 000	32 050 000
Nordea Hypotek	2025-10-03	3,53 %	31 889 000	32 050 000
<b>Summa</b>			<b>127 556 000</b>	<b>128 200 000</b>
Varav kortfristig del			64 100 000	32 533 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 336 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	127 156
Fastighetsskötsel	9 313	0
Städning	9 250	0
El	69 183	70 521
Uppvärmning	82 530	91 541
Utgiftsräntor	1 395 595	1 516 749
Förutbetalda avgifter/hyror	864 354	853 524
Beräknat revisionsarvode	40 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>2 470 225</b>	<b>2 689 491</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	128 200 000	128 200 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 byter vi bank för klientmedelskontot från Nordea till Handelsbanken. Trappstädningssavtalet via CFAB Cityförvaltning AB är uppsagd. Ny trappstädningssavtal är tecknat Qasaro AB. Underhållsplan för BRf Linnéan finns nu upprättat av Sustend AB.

## Underskrifter

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

Solna

---

Tom Bagheri  
Ordförande

---

Faranak Alipourian  
Styrelseledamot

---

Jacqueline Fuentes Delgadillo  
Styrelseledamot

---

Per Erik Gunnar Nytorpet  
Styrelseledamot

---

Tina Wang Toth  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Linnean i Järvastaden, org. nr 769621-3938

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linnean i Järvastaden för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Linnean i Järvastaden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor