



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnéplatsen 2

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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-28 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   |
|----------------------|---------|----------|
| Olivedal 11:5        | 1994    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF försäkring.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 942 kvm och 3 lokaler om 176 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 118 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Krister Axel Holmberg       | Ordförande     |
| Anders Bäcklund             | Teknikansvarig |
| Lisa Hammarling             | Sekreterare    |
| Annika Kristina Larsson     | Kassör         |
| Gunnar Bergdahl             | Ledamot        |
| Oskar Malmryd               | Ledamot        |
| Sven Magnus Stefan Wållgren | Suppleant      |

## Valberedning

Karin Nilsson  
Elisabet Brock

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Bengt Salhammar Internrevisor, suppleant  
Jean-Marc Pfeiffer Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK Besiktning  
Underhållsmålning av fönster mot gatan
- 2023** ● Brandskyddskontroll Räddningstjänsten - Eldstäder  
Sotning av eldstäder
- 2022** ● Brandkontroll  
Energideklaration

## Planerade underhåll

- 2025** ● Relining av 2 rör på Linnégatan 63

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Easy Fastighetsservice AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%. Ingen planerad avgiftshöjning för 2025.

Låneupphandling via SBC utfördes under hösten. Nordea kvarstår som kreditinstitut. Lånet på 7 541 810 SEK bands på 2 år till ränta 2,66 %.

Vår fastighets- och bostadsrättsförsäkring förhandlades om via SBC och If är fortfarande vår leverantör med bättre villkor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 393 122  | 2 116 695  | 1 998 636  | 1 939 351  |
| Resultat efter fin. poster                         | -616 181   | -224 656   | -310 881   | -118 079   |
| Soliditet (%)                                      | 50         | 50         | 48         | 48         |
| Yttre fond                                         | 1 863 543  | 1 444 543  | 1 138 631  | 748 979    |
| Taxeringsvärde                                     | 92 211 000 | 92 211 000 | 92 211 000 | 90 194 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 620        | 568        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 76,2       | 77,1       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 585      | 5 619      | 6 055      | 6 759      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 270      | 5 697      | 5 627      | 6 282      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 187        | 170        | 169        | 214        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 7          | 9          | 11         | 6          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 122        | 104        | 102        | 93         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 35         | 32         | 23         | 28         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 165        | 145        | 136        | 127        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,59       | 2,33       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,01       | 9,89       | -          | -          |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Summan av avskrivningar och kundförluster för tidigare hyresgäst Cigoteket Göteborg AB överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 2 889 947         | -                                            | -858 127                        | 2 031 820         |
| Upplåtelseavgifter       | 19 746 305        | -                                            | -                               | 19 746 305        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 444 543         | -                                            | 419 000                         | 1 863 543         |
| Kapitaltillskott         | 0                 | -                                            | 858 127                         | 858 127           |
| Balanserat resultat      | -6 376 432        | -224 656                                     | -419 000                        | -7 020 088        |
| Årets resultat           | -224 656          | 224 656                                      | -616 181                        | -616 181          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>17 479 707</b> | <b>0</b>                                     | <b>-616 181</b>                 | <b>16 863 526</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 601 088        |
| Årets resultat                                                     | -616 181          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -419 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-7 636 269</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 501 112           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-7 135 157</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             | 2 393 122         | 2 116 694         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 51 600            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 393 122</b>  | <b>2 168 294</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 551 662        | -1 028 922        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -353 455          | -263 427          |
| Personalkostnader                                 | 10            | 7 228             | -24 444           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -699 540          | -698 273          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 597 428</b> | <b>-2 015 066</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-204 307</b>   | <b>153 228</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 15 709            | 4 924             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -427 583          | -382 808          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-411 874</b>   | <b>-377 884</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-616 181</b>   | <b>-224 656</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-616 181</b>   | <b>-224 656</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 17, 19 | 32 690 355 | 33 389 895 |
| Maskiner och inventarier                     | 13         | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 32 690 355 | 33 389 895 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14         | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |            | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |            | 32 693 155 | 33 392 695 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |            | 70 051     | 276 066    |
| Övriga fordringar                            | 15         | 15 208     | 14 809     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16         | 30 690     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 115 949    | 290 875    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |            |            |
| Kassa och bank                               |            | 524        | 514        |
| SBC klientmedel i SHB                        |            | 1 159 902  | 1 023 051  |
| Summa kassa och bank                         |            | 1 160 426  | 1 023 566  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |            | 1 276 375  | 1 314 441  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |            | 33 969 530 | 34 707 135 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not        | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |            |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |            | 21 778 125                  | 21 778 125                  |
| Fond för yttre underhåll                        |            | 1 863 543                   | 1 444 543                   |
| Kapitaltillskott                                |            | 858 127                     | 858 127                     |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |            | <strong>24 499 795</strong> | <strong>24 080 795</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |            |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |            | -7 020 088                  | -6 376 432                  |
| Årets resultat                                  |            | -616 181                    | -224 656                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |            | <strong>-7 636 269</strong> | <strong>-6 601 088</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |            | <strong>16 863 526</strong> | <strong>17 479 707</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |            |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12, 17, 19 | 7 462 422                   | 1 880 000                   |
| Övriga långfristiga skulder                     |            | 89 000                      | 89 000                      |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |            | <strong>7 551 422</strong>  | <strong>1 969 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |            |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 17, 19     | 8 969 592                   | 14 651 402                  |
| Leverantörsskulder                              |            | 102 209                     | 170 937                     |
| Skatteskulder                                   |            | 4 827                       | 3 761                       |
| Övriga kortfristiga skulder                     |            | 28 910                      | 31 082                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 18         | 449 043                     | 401 246                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |            | <strong>9 554 581</strong>  | <strong>15 258 428</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |            | <strong>33 969 530</strong> | <strong>34 707 135</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-204 307</b>  | <b>153 228</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 699 540          | 698 273          |
|                                                                                 | <b>495 233</b>   | <b>851 501</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 15 709           | 4 924            |
| Erlagd ränta                                                                    | -413 417         | -353 061         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>97 525</b>    | <b>503 364</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 174 926          | -28 126          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -36 203          | -105 668         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>236 248</b>   | <b>369 571</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -449 874         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-449 874</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                | 108 127          |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 300 000          |
| Amortering av lån                                                               | -99 388          | -99 388          |
| Depositioner                                                                    | 0                | 89 000           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-99 388</b>   | <b>397 739</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>136 860</b>   | <b>317 436</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 023 566</b> | <b>706 130</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 160 426</b> | <b>1 023 566</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Linnéplatsen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Fastighetsförbättringar | 0,8 - 3,33 % |
| Byggnad                 | 1 - 5 %      |

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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        | 1 760 424        | 1 609 562        |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 532 640          | 413 657          |
| Deb. fastighetsskatt, moms  | 31 980           | 27 949           |
| Bredband                    | 62 400           | 62 400           |
| Dröjsmålsränta              | 694              | 239              |
| Pantsättningsavgift         | 2 817            | 1 575            |
| Överlåtelseavgift           | 1 433            | 1 313            |
| Administrativ avgift, moms  | 343              | 0                |
| Administrativ avgift        | 392              | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | -1               | -1               |
| <b>Summa</b>                | <b>2 393 122</b> | <b>2 116 694</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024     | 2023          |
|-----------------------|----------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0        | 51 600        |
| <b>Summa</b>          | <b>0</b> | <b>51 600</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023          |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 93 111         | 0             |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0              | 595           |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 5 998          | 2 850         |
| Sotning                             | 5 850          | 0             |
| Besiktningar                        | 7 489          | 0             |
| Hissbesiktning                      | 4 354          | 4 014         |
| Brandskydd                          | 0              | 13 850        |
| Gårdkostnader                       | 1 403          | 1 111         |
| Gemensamma utrymmen                 | 239            | 282           |
| Sophantering                        | 0              | 2 467         |
| Snöröjning/sandning                 | 0              | 2 349         |
| Serviceavtal                        | 38 893         | 40 641        |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 7 113          | 6 671         |
| Fordon                              | 72             | 0             |
| Förbrukningsmaterial                | 394            | 466           |
| <b>Summa</b>                        | <b>164 915</b> | <b>75 297</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024          | 2023           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                | 391           | 1 273          |
| Hyseslokaler                | 2 791         | 0              |
| Trapphus/port/entr          | 0             | 5 179          |
| Sophantering/återvinning    | 0             | 9 734          |
| Dörrar och lås/porttele     | 27 405        | 18 068         |
| VVS                         | 0             | 113 188        |
| Hissar                      | 28 906        | 3 850          |
| Fasader                     | 0             | 69 216         |
| Fönster                     | 2 977         | 7 326          |
| Vattenskada                 | 34 645        | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0             | 62 533         |
| <b>Summa</b>                | <b>97 115</b> | <b>290 367</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                   | 2024           | 2023           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Fönster           | 501 112        | 0              |
| Balkonger/altaner | 0              | -48 551        |
| <b>Summa</b>      | <b>501 112</b> | <b>-48 551</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 22 876         | 25 040         |
| Uppvärmning             | 381 913        | 300 716        |
| Vatten                  | 109 141        | 93 894         |
| Sophämtning/renhållning | 52 365         | 61 529         |
| <b>Summa</b>            | <b>566 294</b> | <b>481 180</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 15 505         | 0              |
| Fastighetsförsäkringar                  | 52 510         | 60 798         |
| Bredband                                | 79 721         | 96 408         |
| Fastighetsskatt                         | 74 490         | 73 424         |
| <b>Summa</b>                            | <b>222 226</b> | <b>230 630</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 1 101          | 658            |
| Juridiska åtgärder                                 | 12 298         | 48 138         |
| Inkassokostnader                                   | 1 013          | 0              |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 217 048        | 0              |
| Styrelseomkostnader                                | 12 383         | 810            |
| Fritids och trivselkostnader                       | 7 437          | 4 197          |
| Föreningskostnader                                 | 10 544         | 10 358         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 59 489         | 137 396        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 3 997          | 1 839          |
| Pantsättningskostnad                               | 3 433          | 3 126          |
| Administration                                     | 1 752          | 6 904          |
| Konsultkostnader                                   | 22 960         | 44 983         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 0              | 5 020          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>353 455</b> | <b>263 427</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | -5 500        | 18 600        |
| Arbetsgivaravgifter | -1 728        | 5 844         |
| <b>Summa</b>        | <b>-7 228</b> | <b>24 444</b> |

Styrelsen har inte tagit ut några arvoden under 2024.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 427 583        | 382 785        |
| Dröjsmålsränta                     | 0              | 507            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | -484           |
| <b>Summa</b>                       | <b>427 583</b> | <b>382 808</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 42 408 510        | 41 550 383        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 858 127           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>42 408 510</b> | <b>42 408 510</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -9 018 616        | -8 320 342        |
| Årets avskrivning                             | -699 540          | -698 273          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 718 156</b> | <b>-9 018 616</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>32 690 355</b> | <b>33 389 895</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>546 684</i>    | <i>546 684</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 34 304 000        | 34 304 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 57 907 000        | 57 907 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>92 211 000</b> | <b>92 211 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 15 338         | 15 338         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>15 338</b>  | <b>15 338</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -15 338        | -15 338        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-15 338</b> | <b>-15 338</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto  | 15 208        | 14 809        |
| <b>Summa</b> | <b>15 208</b> | <b>14 809</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 5 020         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 23 292        | 0          |
| Förutbet bredband        | 15 944        | 0          |
| Upplupna intäkter        | -13 566       | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>30 690</b> | <b>0</b>   |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-10-15               | 0,96%                   | 1 880 000           | 1 900 000           |
| Nordea                | 2025-06-10               | 3,05 %                  | 300 000             | 300 000             |
| Nordea                | 2025-07-22               | 3,49%                   | 6 710 204           | 6 710 204           |
| Nordea                | 2026-10-21               | 2,66 %                  | 7 541 810           | 7 621 198           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>16 432 014</b>   | <b>16 531 402</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>8 969 592</b>    | <b>14 651 402</b>   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 935 074 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el                    | 1 997          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 40 257         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 92 658         | 78 492         |
| Uppl kostn vatten                | 8 491          | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 3 571          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 28 650         | 52 750         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 9 002          | 16 574         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 264 417        | 253 430        |
| <b>Summa</b>                     | <b>449 043</b> | <b>401 246</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 27 706 000 | 27 706 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Anders Bäcklund  
Teknikansvarig

---

Annika Kristina Larsson  
Kassör

---

Gunnar Bergdahl  
Ledamot

---

Krister Axel Holmberg  
Ordförande

---

Lisa Hammarling  
Sekreterare

---

Oskar Malmryd  
Ledamot

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

---

Jean-Marc Pfeiffer  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 22:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 13:30

DOCUMENT ID:

ByWGlaXfxxe

ENVELOPE ID:

SkMgpQzell-ByWGlaXfxxe

DOCUMENT NAME:

Brf Linnéplatsen 2, 716444-6259 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Annika Kristina Larsson<br>annikalarsson75@gmail.com  | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 13:50<br>02.05.2025 13:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.218.65.243  |
| 2. Anders Bäcklund<br>backlund.anders@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 14:56<br>02.05.2025 14:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.230.149.189 |
| 3. GUNNAR BERGDAHL<br>gunnarbergdahl@telia.com           | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 15:02<br>02.05.2025 15:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.194.136.226 |
| 4. Lisa Hammarling<br>hammarling.lisa@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 16:56<br>02.05.2025 15:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.89.145  |
| 5. Krister Axel Holmberg<br>krister.holmberg@chalmers.se | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 17:56<br>02.05.2025 17:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.94.49   |
| 6. SVEN OSKAR IVAN MALMRYD<br>malmryd@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 22:00<br>02.05.2025 15:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.236.16.170  |
| 7. JEAN-MARC PFEIFFER<br>jean-marc.pfeiffer@ericsson.com | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 22:24<br>05.05.2025 22:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.235.250.59  |

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