



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Linabergshöjden

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. 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. 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-19 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Linaberg 35          | 2014    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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 som består av ett garage på 540 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6484 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Jan Henry Evert Joona        | Ordförande      |
| Angelika Hemmälén            | Styrelseledamot |
| Marin Orlic                  | Styrelseledamot |
| Patrick Lundvall             | Styrelseledamot |
| Erik Patel                   | Suppleant       |
| Brian Michael Mc Donagh      | Suppleant       |
| Jonas Pettersson             | Suppleant       |
| Pierre Karl Anders Andersson | Suppleant       |

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

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 2022.

## Utförda historiska underhåll

**2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll - Godkänt resultat

**2023** ● Byte belysning trapphus

## Planerade underhåll

**2024-2025** ● Målning

**2025** ● Rensning ventilationskanaler

## 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                           |
| Sophantering                                | Agnes Cecilia Sopsug Samfällighet            |
| Sophämtning                                 | Prezero Recycling AB                         |
| 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                                    |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecilia Sopsug och Linabergs Samfällighetsförening. Samfälligheterna förvaltar sopsugsanläggning respektive gemensam mark.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 730 006   | 5 186 202   | 4 898 912   | 4 745 158   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 184 606  | -1 626 185  | -1 787 690  | -982 207    |
| Soliditet (%)                                      | 78          | 78          | 79          | 78          |
| Yttre fond                                         | 875 343     | 1 084 523   | 972 503     | 898 983     |
| Taxeringsvärde                                     | 226 118 000 | 226 118 000 | 226 118 000 | 185 050 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 856         | 740         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,2        | 82,4        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 505       | 9 539       | 9 581       | 9 702       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 8 713       | 8 744       | 8 783       | 8 894       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 166         | 155         | 80          | 207         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 105         | 105         | 145         | 92          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 95          | 78          | 69          | 63          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 40          | 6           | 48          | 17          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 240         | 189         | 262         | 173         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,17        | 2,45        | 1,69        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 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 494 343 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 (+754 tkr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten för året. Föreningens sparande under detta räkenskapsår (117 kr/kvm) ligger lägre än underhållsplanens rekommendation för långsiktigt sparande (157 kr/kvm). För finansiering av framtida ekonomiska åtaganden innebär detta att föreningen kan komma att behöva höja sina avgifter och/eller ta nya lån. Avgiften höjdes med 5% från 2025-01-01. Merparten av de större underhållskostnaderna som finns i föreningens underhållsplan ligger dock mer än 10-15 år framåt i tiden.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 195 225 000        | -                                            | -                               | 195 225 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 23 700 000         | -                                            | -                               | 23 700 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 084 523          | -                                            | -209 180                        | 875 343            |
| Balanserat resultat      | -7 698 836         | -1 626 185                                   | 209 180                         | -9 115 841         |
| Årets resultat           | -1 626 185         | 1 626 185                                    | -1 184 606                      | -1 184 606         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>210 684 502</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 184 606</b>               | <b>209 499 896</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 937 521         |
| Årets resultat                                                     | -1 184 606         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | - 178 320          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-10 300 447</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                  |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-10 300 447</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             | 5 730 006         | 5 186 202         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 458 643           | 150 947           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 188 649</b>  | <b>5 337 149</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 912 313        | -2 966 951        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -283 331          | -243 839          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -150 589          | -137 987          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 261 340        | -2 243 777        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-5 607 573</b> | <b>-5 592 554</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>581 076</b>    | <b>-255 404</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 27 940            | 20 624            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 793 622        | -1 391 405        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 765 683</b> | <b>-1 370 781</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 184 606</b> | <b>-1 626 185</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 184 606</b> | <b>-1 626 185</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 17 | 264 389 944 | 266 651 284 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 264 389 944 | 266 651 284 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 264 389 944 | 266 651 284 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 155 970     | 149 796     |
| Övriga fordringar                            | 13     | 2 568 562   | 1 902 477   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 82 552      | 63 095      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 807 084   | 2 115 368   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 126         | 1 676       |
| Summa kassa och bank                         |        | 126         | 1 676       |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 807 210   | 2 117 044   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 267 197 154 | 268 768 328 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 218 925 000        | 218 925 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 875 343            | 1 084 523          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>219 800 343</b> | <b>220 009 523</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -9 115 841         | -7 698 836         |
| Årets resultat                               |     | -1 184 606         | -1 626 185         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-10 300 447</b> | <b>-9 325 021</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>209 499 896</b> | <b>210 684 502</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 56 498 000         | 56 698 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 97 839             | 175 537            |
| Skatteskulder                                |     | 82 360             | 82 360             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 35 173             | 477 327            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 983 886            | 650 602            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>57 697 258</b>  | <b>58 083 826</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>267 197 154</b> | <b>268 768 328</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>581 076</b>   | <b>-255 404</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 261 340        | 2 243 777        |
|                                                                                 | <b>2 842 416</b> | <b>1 988 373</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 27 940           | 20 624           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 686 514       | -1 432 725       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 183 842</b> | <b>576 272</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 90 585           | -377 976         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -293 676         | 336 295          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>980 751</b>   | <b>534 590</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -200 000         | -250 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-200 000</b>  | <b>-250 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>780 751</b>   | <b>284 590</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 309 308</b> | <b>1 024 718</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 090 059</b> | <b>1 309 308</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Linabergshöjden 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, 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     | 1%  |
| Laddstolpar | 10% |

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

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 3 593 376        | 3 124 704        |
| Årsavgift bostäder, kap tillsk | 751 262          | 616 887          |
| Årsavgifter p-plats            | 2 000            | 3 500            |
| Hysesintäkter garage, moms     | 413 240          | 404 266          |
| Hysesintäkter p-plats          | 177 591          | 172 875          |
| Intäkter kabel-TV              | 204 480          | 204 480          |
| Kallvatten, moms               | 36 771           | 26 219           |
| Varmvatten, moms               | 212 139          | 195 465          |
| El, moms                       | 224 769          | 356 670          |
| Elintäkter laddstolpe          | 44 616           | 30 150           |
| Elintäkter laddstolpe moms     | 39 808           | 31 197           |
| Påminnelseavgift               | 540              | 660              |
| Dröjsmålsränta                 | 679              | 2 530            |
| Pantsättningsavgift            | 14 850           | 6 300            |
| Överlåtelseavgift              | 9 911            | 10 294           |
| Administrativ avgift           | 628              | 0                |
| Andrahandsuthyrning            | 3 346            | 0                |
| Öres- och kronutjämning        | -0               | 5                |
| <b>Summa</b>                   | <b>5 730 006</b> | <b>5 186 202</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Elstöd                 | 0              | 189 602        |
| Övriga erhållna bidrag | 4 800          | 0              |
| Övriga intäkter        | 453 843        | -38 655        |
| <b>Summa</b>           | <b>458 643</b> | <b>150 947</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 159 201        | 107 485        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0              | 2 894          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 106 105        | 99 960         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 4 165          | 15 002         |
| Städning enligt avtal               | 122 120        | 126 479        |
| Städning utöver avtal               | 0              | 10 373         |
| Hissbesiktning                      | 8 715          | 11 323         |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 9 741          |
| Garage/parkering                    | 10 294         | 0              |
| Snöröjning/sandning                 | 33 286         | 45 052         |
| Serviceavtal                        | 72 903         | 100 367        |
| Förbrukningsmaterial                | 49 710         | 26 816         |
| <b>Summa</b>                        | <b>566 498</b> | <b>555 492</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 26 863         | 0              |
| Huskropp utvändigt           | 0              | 3 771          |
| Trapphus/port/entr           | 656            | 2 654          |
| Sophantering/återvinning     | 4 406          | 4 865          |
| Dörrar och lås/porttele      | 0              | 72 269         |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 0              | 5 015          |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 2 925          |
| Elinstallationer             | 0              | 8 343          |
| Hissar                       | 93 721         | 8 665          |
| Tak                          | 14 531         | 0              |
| Fönster                      | 0              | 2 797          |
| Mark/gård/utemiljö           | 0              | 13 500         |
| Garage/parkering             | 8 001          | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 17 296         |
| <b>Summa</b>                 | <b>148 178</b> | <b>142 100</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                  | 2024     | 2023           |
|------------------|----------|----------------|
| Elinstallationer | 0        | 387 500        |
| <b>Summa</b>     | <b>0</b> | <b>387 500</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 683 719          | 680 864          |
| Uppvärmning             | 615 732          | 508 581          |
| Vatten                  | 256 587          | 37 872           |
| Sophämtning/renhållning | 53 324           | 46 195           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 609 362</b> | <b>1 273 511</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 116 885        | 105 140        |
| Kabel-TV               | 28 343         | 0              |
| Bredband               | 158 483        | 209 078        |
| Samfällighetsavgifter  | 243 385        | 252 950        |
| Fastighetsskatt        | 41 180         | 41 180         |
| <b>Summa</b>           | <b>588 275</b> | <b>608 348</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation                        | 13 945         | 13 648         |
| Inkassokostnader                                   | 1 865          | 3 386          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 81 056         | 8 494          |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 29 375         | 27 500         |
| Styrelseomkostnader                                | 800            | 0              |
| Föreningskostnader                                 | 488            | 1 273          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 107 520        | 103 128        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 16 048         | 14 704         |
| Pantsättningskostnad                               | 22 250         | 10 244         |
| Administration                                     | 3 110          | 27 385         |
| Konsultkostnader                                   | 6 875          | 34 076         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>283 331</b> | <b>243 839</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 114 591        | 105 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 35 998         | 32 987         |
| <b>Summa</b>        | <b>150 589</b> | <b>137 987</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 793 324        | 1 391 403        |
| Dröjsmålsränta                     | 298              | 0                |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0                | 2                |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 793 622</b> | <b>1 391 405</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 284 864 200        | 284 864 200        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>284 864 200</b> | <b>284 864 200</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -18 212 915        | -15 969 138        |
| Årets avskrivning                             | -2 261 340         | -2 243 777         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-20 474 255</b> | <b>-18 212 915</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>264 389 944</b> | <b>266 651 284</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>61 892 000</i>  | <i>61 892 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 158 118 000        | 158 118 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 68 000 000         | 68 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>226 118 000</b> | <b>226 118 000</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto               | 478 628          | 470 099          |
| Avräkning övrigt          | 0                | 124 746          |
| Transaktionskonto         | 1 020 523        | 482 296          |
| Borgo räntekonto          | 1 069 411        | 825 337          |
| <b>Summa</b>              | <b>2 568 562</b> | <b>1 902 477</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 46 961        | 0             |
| Förutbet bredband                                       | 34 830        | 0             |
| Upplupna intäkter                                       | 761           | 63 095        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>82 552</b> | <b>63 095</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 3,60 %                  | 11 847 000          | 11 847 000          |
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 3,60 %                  | 8 847 000           | 8 847 000           |
| SBAB                  | 2025-11-03               | 3.51 %                  | 16 700 000          | 16 700 000          |
| SBAB                  | 2025-11-12               | 3,40%                   | 9 107 000           | 9 107 000           |
| SBAB                  | 2025-10-30               | 3.53 %                  | 9 997 000           | 10 197 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>56 498 000</b>   | <b>56 698 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 56 498 000          | 56 698 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 498 000 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     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 8 669          | 0              |
| Uppl kostn el                    | 77 723         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 71 835         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 126 167        | 19 059         |
| Uppl kostn vatten                | 44 659         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 3 361          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 96 601         | 96 601         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 30 352         | 30 352         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 524 519        | 504 590        |
| <b>Summa</b>                     | <b>983 886</b> | <b>650 602</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 65 688 000 | 65 688 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5% från årsskiftet. Under januari har extra amortering på 1 234 118 SEK gjorts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Angelika Hemmälén  
Styrelseledamot

---

Jan Henry Evert Joona  
Ordförande

---

Marin Orlic  
Styrelseledamot

---

Patrick Lundvall  
Styrelseledamot

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

---

BRF Revisorerna  
Daniel Modig  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 17:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.04.2025 19:48

DOCUMENT ID:

Byz7uuloTJx

ENVELOPE ID:

Syk\_dgoTye-Byz7uuloTJx

DOCUMENT NAME:

Brf Linabergshöjden, 769624-9510 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                              | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. MARIN ORLIC<br>marin.orlic@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 07.04.2025 20:32<br>07.04.2025 20:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.209.89.150 |
| 2. Jan Henry Evert Joona<br>henry.joona@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 07.04.2025 21:21<br>07.04.2025 21:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.66.132.165  |
| 3. PATRICK LUNDVALL<br>patricklundvall@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 13.04.2025 13:59<br>13.04.2025 13:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.208.17  |
| 4. ANGELIKA HEMMÄLIN<br>angelika.hemmalin@outlook.com  | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 13:38<br>05.04.2025 09:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.236.182.255 |
| 5. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG<br>info@brfrevisorerna.se | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 17:56<br>24.04.2025 17:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.73.113.63   |

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linabergshöjden, org.nr. 769624-9510

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2024 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 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 17:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.04.2025 19:48

DOCUMENT ID:

Syl7\_Oxopyg

ENVELOPE ID:

BJeyOugjayg-Syl7\_Oxopyg

DOCUMENT NAME:

Brf Linabergshöjden, 769624-9510 - Revisionsberättelse 2024.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG |  Signed | 24.04.2025 17:57 | eID    | Swedish BankID   |
| info@brfrevisorerna.se       | Authenticated                                                                            | 24.04.2025 17:57 | Low    | IP: 78.73.113.63 |

\* 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