



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Linnea Garden

Org. nr. 769640-0725

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Linnea Garden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen färdigställde byggnationen på fastigheten Kåbo 75:1 år 2024. Inflyttning skedde under våren samma år.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelse och revisorer

Ulf Nilsson	ordförande, ledamot
Marta Dzendzera	ledamot
Margareta Franzon Liljedahl	ledamot
Tobias Hartzell	ledamot
Agnes Stjerna	suppleant
Peter Karlsson	revisor, BDO

Föreningsvald styrelse tog över ansvaret för Brf Linnea Garden vid överlämnande föreningsstämma 2024-10-23. Ordinarie föreningsstämma (byggstämma) hölls 2024-06-17. Under året har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande styrelsemöte.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-06-09 och kungjordes 2021-06-11.

Fastigheter och byggnader

Föreningen har genom nybyggnation uppfört 2 flerfamiljshus i fem plan med vind och källare med 49 bostadsrättslägenheter på, av föreningen, ägd fastighet Kåbo 75:1 i Uppsala kommun. Taxeringsvärdet uppgår till 145 000 000 kr varav 115 000 000 kr avser byggnadsvärdet och 30 000 000 kr avser markvärdet.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
7	1 rok	213,6
13	2 rok	606,8
18	3 rok	1313,3
5	3,5 rok	416,5
6	4 rok	547
49 st		3097,2

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

Väsentliga avtal

SBC AB	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Bsafe BRF Ekonomi	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall AB	El, värme
Uppsala Vatten och avfall AB	VA, avfallshantering
Cibes Kalea AB	Hisservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov. Årsavgifterna är beräknade utifrån andelstal, därmed är avgiften per kvadratmeter olika för lägenheter med olika storlekar.

Den ekonomiska överlämningen skedde 31 augusti 2024. Cernerer Fastigheter AB svarade för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att den ekonomiska överlämningen skedde.

Föreningens styrelse beslutade att höja avgifterna med 2,5 % från 2025-04-01.

Styrelsen har senare delen av året ännu mer sett över ekonomin och diskuterat vad vi kan spara in på. Beslutat att dra in på städkostnader för gemensamhetslokalen samt beslutat höja hyran till 500 kr per övernattningsnatt. Hyrt ut ett förråd av de 2 föreningarna förfogar över. Förhandlat ned räntan något på det rörliga lånet med 0,17 procent. Vi har påbörjat diskussioner med grann Brf föreningen för att samarbeta i frågor som gynnar båda föreningarna.

Till följd av Sernekes konkurs har föreningen ingått nya avtal direkt med underleverantörer, såsom Byggbeslag och Uppsala Hiss, för att säkerställa garantiåtaganden och service. Styrelsen har haft flera möten med Cernerer för att hantera garantiärenden och andra frågor kopplade till föreningen och konkursen.

Underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som sträcker sig mellan år 2025-2055. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 147 kr/kvm (totalt 455 288 kr) enligt föreningens underhållsplan. Inga större underhåll planeras de närmsta 5 åren.

Övrigt

Under verksamhetsåret har möbler och diverse trädgårdsredskap till växthus köpts in.

Gemensamhetslokalen färdigställdes och möblerades så den från slutet av augusti kunde hyras ut och användas för övernattningsnätter.

Tuvor har planterats vid sopkärnen för att skapa en grön vägg mot kärlet och vägen.

Tack till de i grupperna som gjorde det mesta av arbetet.

En städdag har anordnats med ett bra deltagande och stort engagemang.

Medlemsinformation

Under året har 9 av föreningens lägenheter överlåtits. Föregående år var det 49 lägenheter som uppläts.

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 78 st. Vid verksamhetsårets utgång var medlemsantalet 78 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	2 991	817
Resultat efter finansiella poster	-2 190	-641
Soliditet (%)	75	75
Driftnetto	1 053	488
Årsavgift (kr/kvm)	834	261
Skuldsättning kr/kvm	12 500	12 500
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	52 553	53 161
Sparande (kr/kvm)	-96	-3
Räntekänslighet (%)	14	48
Energikostnad (kr/kvm)	252	81
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	79

Nyckeltal för 2024 är beräknad från ekonomisk överlämningsdag 31 augusti 2024. De är därmed inte jämförbara med ett normalår.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, såsom underhåll, är fortsatt god. Se under rubriken "Ekonomi" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 207 600	24 357 400			-641 471	125 923 529
Disposition av föregående års resultat:			152 096	-793 567	641 471	0
Årets resultat					-2 189 936	-2 189 936
Belopp vid årets utgång	102 207 600	24 357 400	152 096	-793 567	-2 189 936	123 733 593

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-793 567
årets förlust	-2 189 936
	-2 983 503

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	455 288
i ny räkning överföres	-3 438 791
	-2 983 503

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 891 932 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 607 384 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 991 400	817 123
Övriga intäkter	3	10 380	200 000
		3 001 780	1 017 123
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 753 140	-457 788
Övriga kostnader	5	-195 875	-71 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 891 932	-630 644
		-3 840 947	-1 160 261
Rörelseresultat		-839 167	-143 138
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 459	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 362 229	-498 336
		-1 350 770	-498 333
Resultat efter finansiella poster		-2 189 937	-641 471
Årets resultat		-2 189 936	-641 471

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 162 757 424 164 649 356

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 7 0 0

162 757 424 164 649 356

Summa anläggningstillgångar

162 757 424 164 649 356

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 554 402 0

Övriga fordringar 23 469 94 999

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 43 360 19 685

621 231 114 684

Kassa och bank

1 134 883 2 594 371

Summa omsättningstillgångar 1 756 114 2 709 055

SUMMA TILLGÅNGAR

164 513 538 167 358 411

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

126 565 000

126 565 000

Fond för yttre underhåll

152 096

0

126 717 096

126 565 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-793 567

0

Årets resultat

-2 189 936

-641 471

-2 983 503

-641 471

Summa eget kapital

123 733 593

125 923 529

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 10

25 810 000

38 715 000

Summa långfristiga skulder

25 810 000

38 715 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

12 905 000

0

Leverantörsskulder

119 134

98 469

Aktuella skatteskulder

166 400

332 800

Övriga skulder

618 445

45 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 160 965

2 243 523

Summa kortfristiga skulder

14 969 945

2 719 882

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

164 513 538

167 358 411

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 189 936	-641 471
Avskrivningar		1 891 932	630 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-298 004	-10 827
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-554 402	9 219
Förändring av kortfristiga fordringar		47 855	-114 684
Förändring av leverantörsskulder		20 665	-4 782 464
Förändring av kortfristiga skulder		-675 603	-147 465 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 459 489	-152 364 279
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-141 364 867
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar		0	130 745 901
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-10 618 966
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	126 565 000
Upptagna lån		0	38 715 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	165 280 000
Årets kassaflöde		-1 459 489	2 296 755
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 594 371	297 616
Likvida medel vid årets slut		1 134 883	2 594 371

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt FAR:s uttalande RedR6.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan

Stomme & grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El till gruppcentral	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år
Restpost övrigt	120 år

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83%, 60 år = 1,66%, 40 år = 2,5%, 30 år = 3,33%, 25 år = 4%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Årsavgift (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 584 918	845 781
Förbrukning el, kv, vv samt preliminär debitering	253 335	-72 704
Internet/kabeltv	102 900	34 300
Överlåtelseavgifter & pantsättningsavgifter	0	1 146
Avgift andrahandsuthyrning	25 812	8 600
Övriga intäkter	24 435	0
	2 991 400	817 123

Årsavgiften skall täcka föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll. Värme och renhållning ingår i avgiften. TV/Bredbandsavgift debiteras med fast avgift per hushåll. El och vatten debiteras efter förbrukning till medlemmarna.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	10 380	200 000
	10 380	200 000

Föreåtgående års intäkt avser föreningens startkassa som betalats ut av Cerner i samband med tillträde.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	415 966	111 061
Hisskostnader	5 438	7 539
Löpande underhåll	53 325	6 811
El	266 288	75 454
Uppvärmning - Fjärrvärme	359 755	130 293
Vatten och avlopp	153 040	46 071
Sophantering och renhållning	161 904	52 557
Fastighetsförsäkringar	54 152	15 939
Porttelefon	0	12 064
Internet/kabel-TV	107 562	0
Övriga kostnader	175 710	0
	1 753 140	457 789

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	74 026	41 239
Styrelsearvoden och sociala avgifter	47 300	23 655
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	16 142	4 588
Övriga förvaltningskostnader	27 406	2 347
Ersättning till revisor	31 000	0
	195 874	71 829

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	165 280 000	26 438 270
Omklassificeringar	0	138 841 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 280 000	165 280 000
Ingående avskrivningar	-630 644	0
Årets avskrivningar	-1 891 932	-630 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 522 576	-630 644
Utgående redovisat värde	162 757 424	164 649 356
Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	5 600 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	36 000 000
	145 000 000	41 600 000
Bokfört värde byggnader	138 842 291	140 734 223
Bokfört värde mark	23 915 133	23 915 133
	162 757 424	164 649 356

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	128 222 764
Inköp	0	10 618 966
Omklassificeringar	0	-138 841 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Avser nedlagda kostnader på fastigheten Uppsala Kåbo 75:1 vilka vid fastighetens färdigställande har omklassificerats i sin helhet till fastighetens anskaffningsvärde.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 715 000	38 715 000
	38 715 000	38 715 000

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till fastighetslån	1 357 423	497 650
Övriga räntekostnader	4 806	686
	1 362 229	498 336

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån SEB	2,35	2026-03-28	12 905 000	12 905 000
Lån SEB	3,80	2027-03-28	12 905 000	12 905 000
Lån SEB	3,72	2029-03-28	12 905 000	12 905 000
Avgår kortfristig del som betalas under nästa år			-12 905 000	0
			25 810 000	38 715 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 905 000	0

Lån som villkorsändras under år 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Årsredovisningen beslutades

Uppsala den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ulf Nilsson
Ordförande

Marta Dzendzera

Margareta Franzon Liljedahl

Tobias Hartzell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-13 08:34:32 UTC+00:00

Styrelseledamot

Marta Teresa Dzendzera



SE BankID - eddf5a32-8524-4138-9381-a50ca43d5382

2026-03-13 08:37:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

Margareta Charlotta Liljedahl



SE BankID - 32aa98b6-6e5c-4c1b-9682-bb2b1acd9f45

2026-03-13 09:25:06 UTC+00:00

Styrelseledamot

Tobias Hangryd Hartzell



SE BankID - 53aeff38-90b4-4294-be6e-9505eb29bdf

2026-03-13 13:00:14 UTC+00:00

Styrelseordförande

ULF NILSSON



SE BankID - 56a1a6e5-e2e2-4098-8d80-e75f1ce502f4

2026-03-13 14:16:26 UTC+00:00

Revisor

PETER KARLSSON



SE BankID - 144924ba-e7b8-46b5-b7f9-f40074830234

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnea Garden
Org.nr. 769640-0725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnea Garden för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 upplyser, 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Linnea Garden för år 2025 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 revisionssed 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.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 15:15

SENT BY OWNER:

Peter Karlsson · 13.03.2026 15:14

DOCUMENT ID:

SkIEpi5W5bx

ENVELOPE ID:

H1z6jqZ9-l-SkIEpi5W5bx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Linnea Garden 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

f1a68238e1f7cf501a394f5fe78f0aa884bb8f9cb261c4b1
53da3cc6cfb22db220a0c2a83953799833bad929db9ecf
4c1e468d19b1340f43c0ab137fc1347af0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER KARLSSON	Signed	13.03.2026 15:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/10/10)
Peter.Karlsson@bdo.se	Authenticated	13.03.2026 15:15	Low	IP: 185.205.225.2

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed