

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Linneas Utsikt 1 i Uppsala

769632-7266

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linneas Utsikt 1 i Uppsala 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016. Ekonomisk plan registrerades år 2018.

Föreningens stadgar registrerades år 2022.

Föreningen har även ett dotterbolag Hjortkronan AB, 559011-4210, där föreningen äger samtliga aktier i bolaget. Bolagets verksamhet består av uthyrning av parkeringsplatser till medlemmar i Linneas Utsikt 1. Bolaget har sitt säte i Uppsala.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -1 703 tkr (f g år -2 220 tkr), exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +1 846 (f g år +1 329). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Information om fastigheten

Föreningen disponerar tomten genom

Äganderätt

Fastighetsbeteckning

Sävja 1:76

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår 2017-2018. Värdeår 2018.
Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Bostadsarea	7 980
Lokalarea	1 185
Summa	9 165

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt	Antal
1 rok	1
2 rok	53
3 rok	36
4 rok	31
Summa	121

Parkering

Föreningen har 92 parkeringsplatser varav 45 utomhusparkeringsplatser och 47 garageplatser som upplåts via föreningens dotterbolag Hjortkronan AB. Föreningen har även 5 MC platser via Hjortkronan AB.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningen har 2 gästrum, 1 gym, 1 hobbyrum och 1 kalasrum inkl en stor takterass.

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde	198 098 000
F g års taxeringsvärde	192 776 000

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Städ
Sophämtning (kommunalt)
Sophämtning (återvinning)
Fjärrvärme och el
Lås och nyckelhantering
Bredband, TV, Telefon (gruppavtal)
Vatten
Service Ventilation
Service Värmesystem
Brandbesiktning
Besiktning brandlarm, brandsläckare & rökluckor
Service garageportar

Leverantör

Sweax
Uppsala fastighetstjänst
Ren Jämt
Uppsala Vatten
Ragn-Sells
Vattenfall
Uppsala Värdeskydd Teknik
Tele2
Uppsala Vatten
BT Ventilation
Indoor Energy AB
Briab
BST
Hörmann

Besiktning hiss och garageportar	DEKRA
E-post	Loopia
Parkeringsövervakning	Protectus
Revisor	BDO
Försäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Service Hissar	Schindler Hiss
Laddstationerna	Elaway Charging AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 160 tkr och planerat underhåll för 349 tkr.

Föreningen har under året utfört följande underhåll:

Lekplatsbesiktning
Hissbesiktning
Byte frånluftsfiler samt service ventilationssystem
Rökkluckeservice
Värmesystem service
Byte av nödtelefoner i hissar (4G krav)
Byte av styrskor i hissar
Uppdaterat till LED belysning i soprum och garage

Underhållsplan och underhållsfond

Avsättning till föreningens underhållsfond görs i enlighet med föreningens stadgar dvs ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen kan enligt stadgarna välja att avsättning till fonden görs enligt rekommendation i underhållsplanen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2022 och sträcker sig till år 2081.

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t o m ordinarie stämma
Daniel Ryberg	Ordförande	2027
Eva Tillkvist	Ledamot	2026
Johan Larsson	Ledamot	2027
Stivan Sabir	Ledamot	2026
Suppleant		
Ulrike Heiter	Suppleant	2026
Marcus Runeson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten. Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t o m ordinarie stämma
BDO	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t o m ordinarie stämma
Mats Håkansson	2026
Hanna Suomi Pettersson	2026

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förening har under året uppdaterad nödtelefoner i alla hissar pga kravet för övergång till 4G. Föreningen har även konverterat till LED belysning i garage och soprum.

Från 1 januari 2025 höjdes medlemsavgiften för bostadsrätter med 5%. Hyror för p-platserna utomhus höjdes till 400kr/mån och garageplatserna höjdes till 1000kr/månad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets ingång hade föreningen 161 medlemmar. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 160 medlemmar. Under året har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 384	8 006	7 043	6 118
Resultat efter finansiella poster	-1 703	-2 220	-1 794	-2 476
Kassaflöde	791	414	824	497
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	932	888	779	681
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	88	83	88
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 188	12 304	12 404	12 502
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 612	10 715	10 800	10 885
Räntekänslighet (%)	13	14	16	18
Sparande per kvm (kr/kvm)	240,0	169,0	191,0	116,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	168	170	156	167

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Årets avskrivningar överstiger årets förlust. Styrelsen bedömer att det inte kommer finnas några svårigheter att finansiera föreningens framtida åtaganden. Likviditeten i föreningen är god. Ekonomin ses årligen över av styrelsen, och medlemsavgifter höjs i den mån det krävs. Impregnering av fasaden planeras inom de närmaste fem åren. Arbetet med att ta in offerter pågår, vilket innebär att den exakta kostnaden ännu är oklar. Styrelsen bedömer dock att föreningen har god likviditet och att det inte kommer föreligga några svårigheter att finansiera renoveringen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	284 625 000	1 304 466	-12 833 186	-2 220 004	270 876 276
Reservering till underhållsfond:		578 328	-578 328		0
Ianspråktagande av underhållsfond:		-185 381	185 381		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 220 004	2 220 004	0
Årets resultat				-1 703 276	-1 703 276
Belopp vid årets utgång	284 625 000	1 697 413	-15 446 137	-1 703 276	269 173 000

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 446 136
årets förlust	-1 703 276
	-17 149 412

behandlas så att	
reservering till underhållsfond	594 294
ianspråktagande av underhållsfond	-349 754
i ny räkning överföres	-17 393 952
	-17 149 412

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			
Nettoomsättning	2	8 384 270	8 006 154
Övriga rörelseintäkter	3	19 205	25 248
		8 403 475	8 031 402
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 242 571	-3 360 567
Övriga externa kostnader	5	-327 695	-383 790
Personalkostnader	6	-106 023	-91 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 548 974	-3 548 973
		-7 225 263	-7 384 447
Rörelseresultat		1 178 212	646 955
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 489	60 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 888 977	-2 927 479
		-2 881 488	-2 866 959
Resultat efter finansiella poster		-1 703 276	-2 220 004
Resultat före skatt		-1 703 276	-2 220 004
Årets resultat		-1 703 276	-2 220 004

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	362 943 117	366 478 428
Inventarier, verktyg och installationer	8	100 770	114 433
		363 043 887	366 592 861
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	150 306	150 306
		150 306	150 306
Summa anläggningstillgångar		363 194 193	366 743 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 426 073	1 444 420
Övriga fordringar	10	182 547	162 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	202 022	178 689
		1 810 642	1 786 091
<i>Kassa och bank</i>	12	4 186 979	3 395 697
Summa omsättningstillgångar		5 997 621	5 181 788
SUMMA TILLGÅNGAR		369 191 814	371 924 955

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		284 625 000	284 625 000
Fond för yttre underhåll		1 697 413	1 304 466
		286 322 413	285 929 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 446 136	-12 833 186
Årets resultat		-1 703 276	-2 220 004
		-17 149 412	-15 053 190
Summa eget kapital		269 173 001	270 876 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	96 218 850	32 332 300
Summa långfristiga skulder		96 218 850	32 332 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 037 400	65 874 900
Förskott från kunder		0	4 785
Leverantörsskulder		174 004	180 015
Skatteskulder		41 240	22 720
Övriga skulder		90 040	112 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 457 279	2 521 694
Summa kortfristiga skulder		3 799 963	68 716 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		369 191 814	371 924 955

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 703 276

-2 220 004

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 548 974

3 548 973

Betald skatt

17 332

-10 588

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 863 030

1 318 381

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

18 347

-103 073

Förändring av kortfristiga fordringar

-41 710

57 724

Förändring av leverantörsskulder

-6 011

-220 441

Förändring av kortfristiga skulder exkl skulder till
kreditinstitut

-91 424

139 430

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 742 232

1 192 021

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-950 950

-778 050

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-950 950

-778 050

Årets kassaflöde

791 282

413 971

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 395 697

2 981 726

Likvida medel vid årets slut

4 186 979

3 395 697

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 stämmobeslut.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Tillgångstyp	Benämning	Avskrivningstid
Byggnad	stomme	100 år
Byggnad	tak	50 år
Byggnad	fasad	50 år
Byggnad	fönster	50 år
Byggnad	installationer	25 år
Mark	mark	Ingen avskrivning
Byggnadsinventarier	laddstolpar	10 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år från föreningens värdeår. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1% av taxeringsvärdet på lokalerna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Kassaflöde

Visar på förändringen av likvida medel.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar vad en höjning med 1% enhet i genomsnitt av räntan på föreningens fastighetslån ger i årsavgiftshöjning i %.

Sparande per kvm (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 utraneringar 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.

Energikostnad per kvm (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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder *	7 439 018	7 082 859
Hyror garage och parkeringsplatser	642 033	642 111
Hyror övriga objekt (gästrum,kalasrum & bastu)	17 600	49 094
Bredband	207 637	207 636
Laddstolpar	39 092	21 825
Övriga intäkter (överlåtelse, panter & andrahandsuthyrningar)	38 890	2 629
	8 384 270	8 006 154

* I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader, ej moms	19 238	23 631
Övriga rörelseintäkter	-33	1 617
	19 205	25 248

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	456 088	371 236
Uppvärmning	589 370	728 870
Vatten och avlopp	498 032	456 476
Sophämtning	101 507	138 052
Hissbesiktning*	0	10 955
Obligatoriska service- och besiktningar	0	6 699
Brandskydd	26 738	52 581
Fastighetsskötsel	276 182	306 793
Fastighetsstäd	285 029	263 447
Trädgårdsskötsel	7 181	2 835
Snöröjning/sandning	5 026	15 008
Bredband	221 052	218 360
Försäkringar	110 927	102 909
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 880	11 360
Reparationer bostäder	0	1 866
Reparationer byggnad	19 652	15 697
Reparationer hiss	29 697	104 433
Reparationer gemensamma utrymmen	28 669	9 652
Reparationer vattenskada	5 048	88 791
Reparationer installationer	34 034	67 690
Planerat underhåll	349 754	221 286
Serviceavtal hissar och värmepump	117 640	132 988
Reparation garage	43 228	0
Vidarefakturerat medlemmar	7 837	32 583
	3 242 571	3 360 567

* Hissbesiktning för 2025 bokfört som Planerat Underhåll.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Medlems-och föreningsavgifter	8 400	0
Arvode ekonomisk förvaltning	218 835	252 811
Revisionsarvode	58 641	50 426
Konsultarvoden	7 975	20 010
Förbrukningsmaterial	6 986	5 486
Bankkostnader	9 437	14 033
Övriga administrativa kostnader	3 330	2 758
Övriga kostnader	14 091	9 591
Nedskrivning obetald medlemsavgift	0	28 675
	327 695	383 790

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	73 847	69 333
	73 847	69 333
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32 176	21 784
	32 176	21 784
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	106 023	91 117

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	387 965 000	387 965 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 965 000	387 965 000
Ingående avskrivningar	-21 486 572	-17 951 262
Årets avskrivningar	-3 535 311	-3 535 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 021 883	-21 486 572
Utgående redovisat värde	362 943 117	366 478 428
Taxeringsvärden byggnader	170 188 000	161 536 000
Taxeringsvärden mark	27 910 000	31 240 000
	198 098 000	192 776 000
Bokfört värde byggnader	227 858 653	231 393 964
Bokfört värde mark	135 084 464	135 084 464
	362 943 117	366 478 428

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 630	136 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 630	136 630
Ingående avskrivningar	-22 197	-8 534
Årets avskrivningar	-13 663	-13 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 860	-22 197
Utgående redovisat värde	100 770	114 433

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 306	150 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 306	150 306
Utgående redovisat värde	150 306	150 306

Föreningen har ett helägt dotterbolag Hjortkronan AB, org. nr 559011-4210. Bolaget har sitt säte i Uppsala. Eget kapital i Hjortkronan AB är 78 355 kr. Resultat för 2025 är ett underskott på 43 846 kr.

Linneas Utsikt 1 kapitalandel i Hjortkronan AB är 100%, vilket motsvarar 50 000 ägda andelar. Bokfört värde är 150 306kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	98 321	97 133
Fordringar hos leverantör	18 377	0
Avräkningskonto *	65 849	65 849
	182 547	162 982

* Avräkningskonto som förts över från tidigare ekonomiska förvaltare utan underlag.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	65 774	63 945
Förutbetalad avgift bredband	55 343	54 600
Förutbetalad serviceavtal hissar	42 743	41 078
Förutbetalad medlemsavgift Bostadsrätterna	7 560	8 400
Förutbetalad serviceavtal energi	17 411	8 603
Förutbetalad avgift Boappa	2 063	2 063
Upplupen ränteintäkt	6 492	0
Upplupen laddel	4 636	0
	202 022	178 689

Not 12 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Företagskonto Swedbank	1 386 979	3 395 697
Sparkonto SBAB	800 000	0
Placeringskonto SBAB	2 000 000	0
	4 186 979	3 395 697

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens totala lån om 97 256 250 (f g år 98 207 200).

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 8803-9, 295.105.885-4	2,54	2025-11-28	0	32 591 650
Swedbank 8803-9, 295.105.884-7	2,56	2027-11-25	32 332 300	32 678 100
Swedbank 8803-9, 295.105.882-1	2,77	2028-11-24	32 764 550	32 937 450
SBAB 92548569926	3,02	2029-11-22	32 159 400	0
			97 256 250	98 207 200
Varav kortfristig del *			-1 037 400	-65 874 900

* Kortfristig del av långfristig skuld är den del av lånen som har villkorsändringsdag inom ett år samt nästa års amortering.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupet beräknad arvode för revision	51 000	43 000
Upplupet styrelsearvode och soc avgifter	67 535	50 571
Upplupet förvaltararvode	12 000	6 534
Upplupna räntekostnader	157 657	316 361
Upplipen kostnad el	50 402	49 468
Upplupen kostnad uppvärmning	67 889	84 200
Övriga upplupna kostnader	3 723	0
Periodiserade intäkter	2 047 073	1 971 560
	2 457 279	2 521 694

Not 15 Koncernredovisning

Föreningen har ett dotterbolag men har med stöd av 7 kap. 3 § årsredovisningslagen valt att inte upprätta koncernredovisning, då koncernen klassificeras som mindre.

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	103 740 000	103 740 000
	103 740 000	103 740 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att höja medlemsavgifterna samt avgiften för bredband med 3% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-17, Uppsala

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Daniel Ryberg
Ordförande

Eva Tillkvist
Ledamot

Johan Larsson
Ledamot

Stivan Sabir
Ledamot

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

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:58

SENT BY OWNER:

Samuel Entzenberg • 24.04.2026 13:35

DOCUMENT ID:

BJlxjrROTbg

ENVELOPE ID:

SJlorRd6be-BJlxjrROTbg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala 2025
Årsredovisning.pdf

18 pages

SHA-512:

37e94a1f318350caf49839c07b38ab79485c57e8dfc828
c5d521cb45c22f829dffed26f2b39703c32f196b69ef2bd
250acfef1e0a38d7dc0fb4d354bdaab0fc2

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL RYBERG	 Signed	24.04.2026 21:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/08/16)
	Authenticated	24.04.2026 21:47	Low	IP: 83.250.16.88
2. EVA MARIA CHRISTINA TILLKVIST	 Signed	26.04.2026 11:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/12/14)
	Authenticated	25.04.2026 17:21	Low	IP: 2a02:aa1:1654:1bee:211a:6044:a618:d2dd
3. Johan Stefan Larsson	 Signed	26.04.2026 15:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/24)
	Authenticated	26.04.2026 12:32	Low	IP: 83.250.16.86
4. Stivan Sabir	 Signed	27.04.2026 11:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/08/06)
	Authenticated	27.04.2026 11:04	Low	IP: 83.250.111.74
5. SARA KÖNIGSLEHNER	 Signed	27.04.2026 14:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09)
	Authenticated	27.04.2026 14:53	Low	IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala

Org.nr. 769632-7266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linneas utsikt 1 i Uppsala för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm enligt digital signering den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO MÄLARDALEN AB

Sara Königslehner
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:58

SENT BY OWNER:

Samuel Entzenberg • 24.04.2026 14:01

DOCUMENT ID:

HkIB2oA_6Zx

ENVELOPE ID:

SJz2s00pZx-HkIB2oA_6Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Bostadsrättsföreningen Linneas ut
sikt 1 i Uppsala.pdf

2 pages

SHA-512:

e2ad1dda50a96126bb45f43b1cc60a1efbf26f61194d0f8
d96f6d221b769df76fd11493604012d02969b21bc83288
a726e9d1966801117eb2511396a64b71fa8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KÖNIGSLEHNER	Signed	27.04.2026 14:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09)
	Authenticated	27.04.2026 14:53	Low	IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed