

# Årsredovisning 2025

Brf Lindarnas Park

769627-7347



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindarnas Park

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
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>

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lindarnas Park intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-22. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Underskrift

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

# 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 2014-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-11 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Västergarn 4	2015	Bromma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 3 138 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 138 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anna Lundberg	Ordförande
Annelie Kristina Rosell	Styrelseledamot
Carolin Onerhed	Styrelseledamot
Lena Engdell	Styrelseledamot

### Valberedning

Arnold Sjölund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Renovering rabatt
- 2021** ● stamspolning
- 2022** ● installation av 14 laddstationer  
OVK besiktning
- 2024** ● Underhåll av dataundercentral DUC  
tvätt och sugning av betongkassun(sopbehållaren)
- 2025** ● OVK  
Sopskåpsrengöring  
IMD byte av fjärravläsningssystemet  
Brandtätning av bjälklagren i el och vs-schakt

## Planerade underhåll

- 2026** ● OVK åtgärda fel från besiktningsprotokollet 2025  
IMD byte av el och varmvattenmätarna  
Stamspolning

## Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Obenetwork AB
Ekonomisk Förvaltning	NABO GROUP
Fastighetsskötsel	Alova Fastighetsteknik AB
individuell mätning	IMD Sverige AB
service och tvätt av underjordsbehållare	Lövhagen UWS AB
Serviceavtal	Schindler Hiss
Trappstädning	KEAB-gruppen AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighet, med en andel på 38%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av park, dagvatten, belysning, gångbanor/trottoarer inklusive träd samt miljöhus med kringliggande mark. Föreningens del av kostnaden för driften av gemensamhetsanläggningarna ingår i föreningens driftbudget.

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har beställt brandvarnare till alla lägenheter för att säkerhetsställa att alla har ett fungerande brandskydd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I vår budget för 2026 ligger en avgiftshöjning på 7% from 1 januari för att hålla vår budget i balans för de ökade kostnader som kommer under 2026

Vi bibehåller vår amortering på 680.000/ år och vår kapitalskuld är den 31/12 34.960.000.

### Förändringar i avtal

Vi har tecknat ett nytt service avtal med Schindler Hiss

Byte av försäkringsbolag från Trygg Hansa till Dina Försäkringar

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 921 992	2 729 521	2 533 147	2 421 893
Resultat efter fin. poster	-1 031 394	-943 207	-518 038	-716 140
Soliditet (%)	74	74	74	74
Taxeringsvärde	95 800 000	94 600 000	94 600 000	94 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	886	741	699	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	85,2	85,9	80,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 141	11 358	11 574	11 791
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 141	11 358	11 574	11 791
Sparande / kvm totalyta, kr	146	216	282	177
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	69	69	103
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	96	67	69	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	33	18	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	168	156	189
Räntekänslighet (%)	12,58	15,33	16,56	17,71

**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 222 270 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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året.

Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Räknar vi bort denna post gör föreningen ett positivt resultat på 316tkr.

Vi har även under året haft ökade kostnader i form av underhåll och reparationer vilket har påverkat vår likviditet negativt men använt våra löpande intäkter och inte rört vårt sparande.

Vi amorterar dessutom 680tkr/ år för att få ner våra räntekostnader .

Framtida ökade driftskostnader, underhåll samt ökade räntekostnader vid omläggning av lån som kommer att ske under 2026 har vi höjt avgiften med 7% from januari 2026.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	108 215 000	-	-	108 215 000
Fond, yttre underhåll	1 817 057	-	-117 164	1 699 893
Balanserat resultat	-6 689 372	-943 207	117 164	-7 515 415
Årets resultat	-943 207	943 207	-1 031 394	-1 031 394
<b>Eget kapital</b>	<b>102 399 478</b>	<b>0</b>	<b>-1 031 394</b>	<b>101 368 084</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 515 415
Årets resultat	-1 031 394
<b>Totalt</b>	<b>-8 546 809</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	112 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-140 638
Balanseras i ny räkning	-8 518 171
	<b>-8 546 809</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 921 993	2 729 521
Övriga rörelseintäkter	3	14 323	11
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 936 316</b>	<b>2 729 532</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 503 555	-1 413 140
Övriga externa kostnader	9	-166 584	-181 824
Personalkostnader	10	-216 793	-188 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 347 684	-1 349 707
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 234 616</b>	<b>-3 133 173</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-298 300</b>	<b>-403 641</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65	75 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-733 159	-615 024
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-733 094</b>	<b>-539 566</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 031 394</b>	<b>-943 207</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 031 394</b>	<b>-943 207</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	135 048 509	136 378 841
Maskiner och inventarier	13	118 603	135 955
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 167 112</b>	<b>136 514 796</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>135 167 112</b>	<b>136 514 796</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 113	51 452
Övriga fordringar	14	447 778	191 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	141 083	201 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>595 974</b>	<b>443 895</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 045 631	1 523 361
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 045 631</b>	<b>1 523 361</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 641 605</b>	<b>1 967 256</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 808 717</b>	<b>138 482 052</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		108 215 000	108 215 000
Fond för yttre underhåll		1 699 893	1 817 057
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>109 914 893</b>	<b>110 032 057</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 515 415	-6 689 372
Årets resultat		-1 031 394	-943 207
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 546 809</b>	<b>-7 632 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 368 084</b>	<b>102 399 478</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 305 000	11 115 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 305 000</b>	<b>11 115 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 655 000	24 525 000
Leverantörsskulder		89 291	140 192
Övriga kortfristiga skulder		8 767	-10 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	382 575	313 188
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 135 633</b>	<b>24 967 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 808 717</b>	<b>138 482 052</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-298 300</b>	<b>-403 641</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 347 684	1 349 707
	<b>1 049 385</b>	<b>946 066</b>
Erhållen ränta	65	75 458
Erlagd ränta	-724 659	-611 086
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>324 790</b>	<b>410 438</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	115 917	-23 599
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 559	-35 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>470 266</b>	<b>351 386</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	0	0
Amortering av lån	-680 000	-680 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-680 000</b>	<b>-680 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-209 734</b>	<b>-328 614</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 701 481</b>	<b>2 030 095</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 491 747</b>	<b>1 701 481</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lindarnas Park är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 22 547 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

#### 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 557 824	2 325 319
Hysesintäkter, p-platser	145 241	164 829
Hysesintäkter, lokaler	9 600	9 600
Intäktsreduktion	0	-27 165
Vatten	38 195	64 695
El	104 075	125 100
Övriga intäkter	67 058	67 143
<b>Summa</b>	<b>2 921 993</b>	<b>2 729 521</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	1	11
Övriga intäkter	3 503	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	10 819	0
<b>Summa</b>	<b>14 323</b>	<b>11</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	93 620	83 472
Städning	75 585	74 780
Besiktning och service	88 964	48 290
Trädgårdsarbete	17 088	10 300
Snöskottning	35 895	63 005
Övrigt	306	0
<b>Summa</b>	<b>311 457</b>	<b>279 847</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	7 628	2 186
Bostäder VVS	14 383	0
Trapphus/port/entr	0	10 234
Soprum/miljöanläggning	12 270	0
Dörrar och lås/porttele	2 874	0
Värme	1 969	9 747
Ventilation	0	8 093
El	20 524	0
Hissar	57 147	22 311
Försäkringsärende/vattenskada	15 583	0
<b>Summa</b>	<b>132 378</b>	<b>52 571</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Brandtätning	97 500	0
Värme	0	243 750
Ventilation	31 825	9 536
IMD	11 313	0
Hissar	0	3 122
Gård/markytor	0	4 756
<b>Summa</b>	<b>140 638</b>	<b>261 164</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	248 918	215 303
Uppvärmning	301 382	209 260
Vatten	116 522	104 139
Sophämtning	53 795	47 330
<b>Summa</b>	<b>720 618</b>	<b>576 033</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	3 069
Fastighetsförsäkringar	50 694	47 954
Individuell mätning av förbrukningar	9 337	7 125
Bredband	101 576	101 576
Samfällighet	36 857	83 801
<b>Summa</b>	<b>198 464</b>	<b>243 525</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	5 614
Förbrukningsmaterial	9 032	798
Övriga förvaltningskostnader	60 569	87 192
Revisionsarvoden	23 375	19 750
Ekonomisk förvaltning	73 608	68 470
<b>Summa</b>	<b>166 584</b>	<b>181 824</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	155 500
Sociala avgifter	44 893	33 002
<b>Summa</b>	<b>216 793</b>	<b>188 502</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	733 111	615 024
Övriga räntekostnader	48	0
<b>Summa</b>	<b>733 159</b>	<b>615 024</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	148 370 000	148 370 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>148 370 000</b>	<b>148 370 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 991 159	-10 658 808
Årets avskrivning	-1 330 332	-1 332 351
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 321 491</b>	<b>-11 991 159</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>135 048 509</b>	<b>136 378 841</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 517 365</i>	<i>52 517 365</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	21 600 000
<b>Summa</b>	<b>95 800 000</b>	<b>94 600 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	173 560	173 560
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>173 560</b>	<b>173 560</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 605	-20 249
Årets avskrivning	-17 352	-17 356
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-54 957</b>	<b>-37 605</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>118 603</b>	<b>135 955</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 662	1 684
Övriga fordringar	0	11 564
Klientmedelskonto Nabo	446 116	178 120
<b>Summa</b>	<b>447 778</b>	<b>191 368</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 123	182 673
Försäkringspremier	38 894	0
Bredband	25 394	0
Förvaltning	18 672	18 402
<b>Summa</b>	<b>141 083</b>	<b>201 075</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-03-25	2,21 %	11 820 000	12 020 000
Nordea Hypotek	2027-03-17	2,89 %	12 305 000	12 505 000
Nordea Hypotek	2026-03-25	0,96 %	10 835 000	11 115 000
<b>Summa</b>			<b>34 960 000</b>	<b>35 640 000</b>
Varav kortfristig del			22 655 000	24 525 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 560 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 988	10 027
Städning	5 858	0
El	29 886	28 238
Uppvärmning	37 107	0
Vatten	22 310	19 651
Utgiftsräntor	17 200	8 700
Förutbetalda avgifter/hyror	242 226	229 572
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>382 575</b>	<b>313 188</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

40 155 000

**2024-12-31**

40 155 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Stockholm

---

Anna Lundberg  
Ordförande

---

Annelie Kristina Rosell  
Styrelseledamot

---

Carolin Onerhed  
Styrelseledamot

---

Lena Engdell  
Styrelseledamot

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

---

Borevision i Sverige AB  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.03.2026 10:21

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 17.03.2026 19:59

**DOCUMENT ID:**

rk09EXwcZg

**ENVELOPE ID:**

BkPcVmD9Zg-rk09EXwcZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lindarnas Park, 769627-7347 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

4cf874183cc8a70dd4ec1fe467fe8549e59835e5ba6075b

177c3fc12a60f060b46aac19e5239f4a2a885c147d91aa

15e6d08ce5f6fc1a5075d53e6abaa0f7510

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
<b>1. ANNELIE ROSELL</b> rosellannelie@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>18.03.2026 09:43</b> 18.03.2026 09:37	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 82.154.223.104
<b>2. LENA ENGDELL</b> lena.engdell@hotmail.se	 Signed Authenticated	<b>18.03.2026 11:06</b> 18.03.2026 11:06	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 94.234.80.120
<b>3. CAROLIN ONERHED</b> Carolin.onerhed@hotmail.com	 Signed Authenticated	<b>18.03.2026 17:37</b> 18.03.2026 17:32	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 178.132.77.246
<b>4. ANNA LUNDBERG</b> anna.lundberg72@hotmail.com	 Signed Authenticated	<b>18.03.2026 19:48</b> 18.03.2026 19:41	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 195.77.163.152
<b>5. Per Niclas Wärenfeldt</b> niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	<b>21.03.2026 10:21</b> 18.03.2026 19:48	eID Low	<b>Swedish BankID</b> IP: 158.174.108.46

\* 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 Brf Lindarnas Park, org.nr. 769627-7347

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindarnas Park för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindarnas Park för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.03.2026 10:21

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 17.03.2026 19:59

**DOCUMENT ID:**

Byw947w5-e

**ENVELOPE ID:**

S1DqVQw5be-Byw947w5-e

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Lindarnas Park 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

434bc9ca2f68318f4070a615345ff3464de79511f64d346

fb61368b3d7341f143aa21a29235b7f51787853f23b3a7

12f1b3425f6f2b3f852a0ad0783db0a1d56

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	21.03.2026 10:21	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	21.03.2026 10:20	Low	IP: 213.67.205.177

\* 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