

Årsredovisning 2025

Brf Lindarnas Allé

769624-0220



H1-IG1wjn-x-rJwfJPon-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindarnas Allé

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2011-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Martebo 3	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 901 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 901 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nima Reza Amin	Ordförande
Anders Tönne	Styrelseledamot
Karin Maria Erika Hallen Rosengren	Styrelseledamot
Kent Lindgren	Styrelseledamot
Ove Erik Björklund	Styrelseledamot
Anders Hellström	Kassör

Valberedning

Bo Wahrgren
Linda Ahlström Nilsson
Ola Wickman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor

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 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stockholm Avfall
Brandsäkerhet	Brandsäkra
Bredband och TV	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Mälarenergi
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Initial
Försäkring	Brandkontoret
Hissar	Kone
Hissbesiktning	Kiwa
Hjärtstartaren	Siemens
Låneförvaltning	HSB Finansiering och Analys
Låssmed	Great Security
Städning	Flodelsal
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC
Trädgårdsskötsel	Bergfast
Värme och ventilation	Nordomatic
Vatten	Stockholm Vatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighet, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, belysning, parkområden och grönytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nabo har haft olika typer av brister som t.ex. med sina aviseringar till medlemmar och styrelsen har fått lägga mycket tid på att kontrollera, anmärka och begära korrigeringar. Styrelsen har begärt kompensation för detta merarbete men nivån är ännu inte fastställd.

Förändringar i avtal

Leverantören Bergfast som utfört tjänster inom mark och trädgårdsskötsel sade upp avtalet med oss per 31 mars 2026. En ny leverantör är kontrakterad med start under våren 2026.

Övriga uppgifter

Fasader blev inte åtgärdade under 2025 som planerat. Vår avtalspart, Nordr, har inte besvarat frågor om vad de anser vara orsaken till felen, eller hur de planerar att gå tillväga för att inte upprepa det tidigare underkända åtgärdsförsöket. De ville även överföra ansvaret för arbetsmiljön under det planerade arbetet på föreningen. Detta avisades av styrelsen då det ursprungliga kontraktet fortfarande gäller.

Nordr har avvisat det styrelsen anser vara fel gällande balkongerna. Eftersom felen anmäldes efter garantitidens utgång, men innan tidsgränsen för byggfel (10 år), ligger bevisbördan på föreningen. Styrelsen har därför anlitat en entreprenör som har utfört prov på fyra balkonger. Resultatet stärker våra argument då samtliga provade balkongerna uppvisade de anmälda felen. Målet är att påvisa att Nordr/Veidekke har brustit i sitt utförande och därmed kunna kräva ersättning. Två företag har lämnat anbud för att åtgärda samtliga balkonger och en leverantör har valts. Arbetet kommer att påbörjas så snart vädret tillåter.

Problemet med varmt kallvatten i C-huset kvarstår. Undersökningar har visat på ett läckage i returledning av varmvatten, vilket orsakar uppvärmning av kallvatten. Reparation är beställd och kommer att genomföras efter tjällossning vår 2026.

Under året har såväl underhålls- som reparationsåtgärder genomförts. Det huvudsakliga underhållet var utbyte av belysning i entréer och trapphus samt att uppdatera nödbelysning. De mer omfattande reparationsåtgärderna var:

- Hissen i A-huset fungerade inte som den skulle under en period och orsakade ett flertal besök av Kone. Kostnaderna täcktes av vårt serviceavtal.
- Utbyte av en styrdator i B-husets fläktrum.
- Utbyte av dörrstängare i alla husen.

Föreningens förråds- och parkeringspolicy har anpassats och förtydligats under året. Vidare har styrelsen tilldelat en medlem med P-tillstånd för rörelsehindrad handikappplatsen utanför 220 som en ordinarie parkering.

Avtalsmallen för uthyrning av parkeringsplatser har även anpassats efter de kommande momsregler som sannolikt kommer att tillämpas för uthyrning.

Styrelsen har beslutat att införa lägenhetsinspektioner vid överlåtelse. Syftet är att säkerställa att inga olovliga förändringar har gjorts samt att utrustning och dokumentation som tillhör lägenheten finns och lämnas kvar. Aktiviteten har även startat.

Vår hjärtstartare och flera brandsläckare har tyvärr stulits och fått ersättas. För att öka medlemmars trygghet undersöks ett byte av inpasseringssystem.

Under året har föreningen genomfört en gemensam städdag där medlemmarna har utfört mindre reparationer och städade gemensamma utrymmen och utemiljöer. Dagen avslutades enligt tradition med korvgrillning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 466	4 256	4 074	3 872
Resultat efter fin. poster	-1 781	-536	-609	-793
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	722	741	683	-
Taxeringsvärde	147 000	142 000	142 000	142 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	717	681	633
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	82,43	81,88	80,14
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 882	9 979	10 081	10 142
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 882	9 979	10 081	10 142
Sparande / kvm totalyta, kr	103	191	188	135
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	60	89	112
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	77	81	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	36	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	173	192	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,10	2,02	-
Räntekänslighet (%)	12,08	13,91	14,81	16,02

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 493 752 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott på -1 781 tkr för 2025. Detta förklaras till största del av bokföringsmässiga avskrivningar om 2 131 tkr. Den löpande verksamheten genererade ett positivt kassaflöde på +350 tkr och därmed täcker intäkterna de operativa driftkostnaderna. Föreningens totala likvida medel minskade något under året genom amorteringar om 475 tkr som översteg det genererade överskottet och sänkte föreningens totala skuldsättning och förbättrade räntekänsligheten. Den bokföringsmässiga avskrivningen är större än för föregående år genom ett myndighetskrav att ändra modell för beräkning av avskrivning. Regelverket är nytt och syftar till att ge en mer rättvisande bild av ekonomi och underhållsbehov. Föreningen har och fortsätter anpassningen till ny modell genom antaganden av livslängd för olika delar av husen samt påverkan på underhållsplanen.

Resultaträkningen har påverkats av ränteökningar samt att taxebundna kostnader (el, värme och vatten) har ökat med 26 %.

Föreningen har under året burit en betydande del av dessa kostnadsökningar via de fasta årsavgifterna.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen vidtagit följande åtgärder:

- Avgiftsjustering: Årsavgifterna för lägenheter, p-platser och förråd har höjts med 3 % från januari 2026 för att säkerställa ett positivt nettoflöde.
- Lånehantering: Under 2025 och början av 2026 har lån om totalt 37,5 mkr omsatts och bundits på 2 och 3 år till räntenivåer mellan 2,67 % och 2,80 %. Föreningens totala lån (48,4 mkr) har nu en stabil ränteportfölj med en genomsnittlig skuldränta på ca 2,77 % och förfallotider spridda mellan 2026 och 2029.
- Underhåll och Reparationer: De i underhållsplanen planerade åtgärderna har utförts. Utöver detta har olika reparationer utförts.
- Byggfel: Styrelsen driver ett krav mot byggentreprenören gällande fel på balkonger och fasad för att skydda föreningens kapital inför kommande åtgärder.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil med en hög soliditet (74 %), en sjunkande skuldsättning per kvadratmeter och en god likviditet på ca 2,5 miljoner kronor fördelat på transaktionskonto, klientmedelskonto och räntebärande placering. Kassen kan ses som hög men är avsedd att skapa utrymme att bära kostnader för reparationer till dess att återbetalning från försäkring och ersättning från byggentreprenör inkommit.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	148 510	-	-	148 510
Fond, yttre underhåll	741	-	-18	722
Balanserat resultat	-4 803	-536	18	-5 321
Årets resultat	-536	536	-1 781	-1 781
Eget kapital	143 912	0	-1 781	142 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 321
Årets resultat	-1 781
Totalt	-7 102

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-153
Balanseras i ny räkning	-6 949
	-7 102

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 466	4 256
Övriga rörelseintäkter	3	0	7
Summa rörelseintäkter		4 466	4 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 343	-2 022
Övriga externa kostnader	9	-314	-243
Personalkostnader	10	-139	-119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 131	-1 453
Summa rörelsekostnader		-4 928	-3 837
RÖRELSERESULTAT		-462	427
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 349	-1 032
Summa finansiella poster		-1 320	-963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 781	-536
ÅRETS RESULTAT		-1 781	-536

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	188 437	190 551
Maskiner och inventarier	13	36	53
Summa materiella anläggningstillgångar		188 473	190 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		188 473	190 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	61
Övriga fordringar	14	762	298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	436	268
Summa kortfristiga fordringar		1 206	628
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 771	2 372
Summa kassa och bank		1 771	2 372
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 977	3 000
SUMMA TILLGÅNGAR		191 450	193 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 510	148 510
Fond för yttre underhåll		722	741
Summa bundet eget kapital		149 232	149 251
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 321	-4 803
Årets resultat		-1 781	-536
Summa ansamlad förlust		-7 102	-5 339
SUMMA EGET KAPITAL		142 131	143 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 431	21 300
Summa långfristiga skulder		33 431	21 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 000	27 606
Leverantörsskulder		280	354
Övriga kortfristiga skulder		8	-30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	600	463
Summa kortfristiga skulder		15 889	28 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 450	193 604

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-462	427
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 131	1 453
	1 670	1 880
Erhållen ränta	30	69
Erlagd ränta	-1 280	-1 303
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	419	647
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-117	-24
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336	604
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 803	0
Amortering av lån	-19 278	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-475	-500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-139	104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 641	2 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 502	2 641

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindarnas Allé är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	0,78 %
Yttertak	4,74 %
Fasader	3,10 %
Balkonger	1,84 %
Fönster	1,84 %
Stamledningar VA	2,31 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	6,43 %
Ventilation	4,74 %
El	6,43 %
Hissar	3,75 %
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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 515	3 515
Hysesintäkter, p-platser	251	269
Hysesintäkter, lokaler	111	0
Övriga intäkter	92	142
Intäktssreduktion	0	-20
Vatten	84	57
El	414	294
Summa	4 466	4 256

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	0	1
Erhållna skadestånd	0	6
Summa	0	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	98	65
Gemensamhetsanläggning 1	0	193
Tekn. förvaltning	0	38
Städning	43	39
Besiktning och service	35	82
Underhållsplan	6	4
Brandskydd	26	62
Hiss serviceavtal	64	41
Mark/gård/utemiljö Planteringar	87	87
Snöskottning	62	91
Mattservice	18	18
Övrigt	1	8
Summa	440	728

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	18
Dörrar och lås/porttele	8	31
VA	16	0
Värme	3	27
Ventilation	80	4
Kabel-tv/bredband	1	0
Tak	44	0
Fönster	0	3
Gård/markytor	1	0
Försäkringsärenden/vattenskada	19	0
Summa	172	84

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	18
El	116	0
Summa	116	18

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	378	295
Uppvärmning	531	379
Vatten	171	176
Sophämtning	73	65
Summa	1 153	915

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	11
Fastighetsförsäkringar	77	67
Individuell mätning av förbrukningar	0	54
Kabel-TV	0	12
Bredband	0	130
Bredband/Kabeltv	142	0
Samfällighet	207	0
Summa	426	274

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	76	65
Förbrukningsmaterial	0	23
Juridiska kostnader	68	0
Revisionsarvoden	26	22
Ekonomisk förvaltning	102	97
Konsultkostnader	43	35
Summa	314	243

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114	98
Sociala avgifter	25	20
Summa	139	119

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 349	1 032
Summa	1 349	1 032

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	204 918	204 918
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	204 918	204 918
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 367	-12 930
Årets avskrivning	-2 115	-1 437
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 481	-14 367
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	188 437	190 551
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 612</i>	<i>61 612</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 000	108 000
Taxeringsvärde mark	29 000	34 000
Summa	147 000	142 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167	167
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	167	167
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-114	-97
Årets avskrivning	-17	-17
Utgående ackumulerad avskrivning	-131	-114
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36	53

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30	30
Övriga fordringar	1	0
Nabo Klientmedelskonto	730	269
Borgo	0	0
Summa	762	298

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343	242
Försäkringspremier	65	0
Förvaltning	28	27
Summa	436	268

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-01-25	2,76 %	18 728	18 803
SBAB	2026-03-17	3,85 %	10 000	10 000
SBAB	2027-02-12	1,45 %	6 200	6 400
SBAB	2026-11-17	3,43 %	4 700	4 900
Swedbank	2027-01-25	2,67 %	8 803	8 803
Summa			48 431	48 906
Varav kortfristig del			15 000	27 606

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 931 tkr.

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	18	18
Städning	4	0
El	44	0
Uppvärmning	67	0
Utgiftsräntor	69	0
Vatten	47	97
Förutbetalda avgifter/hyror	333	328
Beräknat revisionsarvode	20	20
Summa	600	463

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 408	56 408

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Anders Hellström valde att i början av januari lämna sitt uppdrag som ledamot och kassör. Styrelsen konstituerade om sig för att säkerställa kontinuitet med ekonomi, bokslut och övrig verksamhet. Avgifterna för lägenheter, P-platser och förråd höjdes med 3% för 2026. Ett lån har omsatts och ett annat kommer att omsättas under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Stockholm

Anders Tönne
Styrelseledamot

Karin Maria Erika Hallen Rosengren
Styrelseledamot

Kent Lindgren
Styrelseledamot

Nima Rezaiaimin
Ordförande

Ove Erik Björklund
Styrelseledamot

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

Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 21:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 08:30

DOCUMENT ID:

rJwfJPon-e

ENVELOPE ID:

H1-IG1wjn-x-rJwfJPon-e

DOCUMENT NAME:

Brf Lindarnas Allé, 769624-0220 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8eab709fe07dd2835091a7df9f8b76d42a3e79d9c09d1c
08c159273f61cc80db3f2fe60069e01a10069a44f643d23
c5b8457315aef8c1bd27372a7a9d41710f2

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. Anders Tönne anders.tonne@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:30 14.04.2026 18:28	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.188
2. NIMA REZAIAMIN nima.uni@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:55 14.04.2026 21:47	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.168.120
3. Kent Hedley Eskil Lindgren kent.lindgrenbrf@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:19 14.04.2026 22:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.142.98
4. Karin Maria Erika Hallen Rosengren karin.hallen@maklarringen.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 14:15 15.04.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.202.30
5. OVE BJÖRKLUND ove.bjorklund@ownit.nu	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:35 15.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.128
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:38 16.04.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID 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

⚙️ 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 Allé, org.nr. 769624-0220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindarnas Allé 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 Allé 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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:

16.04.2026 21:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 08:30

DOCUMENT ID:

HJZWzyDi2-e

ENVELOPE ID:

BJvGJDsnbx-HJZWzyDi2-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lindarnas Allé 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4f539efd52b58397a2115bbb91635d1c87d515bcb8d817
5478b906634735e57830c699a600b7a39d0c042757fac
90a4634888b1d83344478bd44a257cf46a1e8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	16.04.2026 21:37	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	16.04.2026 21:37	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