

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lindarna

Org.nr. 769610-1026

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2003-11-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-25-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-13 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Lindarna 9 i Bromma Stockholms kommun förvärvades 2004
Fastighetens är belägna på adresserna Äppelviksvägen 2a 2b 2c

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2005
Byggnadsytan utgörs av 1845 kvm lägenhetsyta och 20 kvm gästrum.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 0 bostadshyresrätter samt 1 gästrum
Lägenheterna fördelas enligt nedan;

3	rok	5st
4	rok	12st
5	rok	1st

Parkering/Garage

Föreningen har 11 parkeringsplatser utomhus .

Byggnadens tekniska status

Byte av bergvärmepanna	2025
borrat nytt hål till bergvärmen	2025

u

Brf Lindarna
Org.nr. 769610-1026

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	21 st
Nyttillkomna medlemmar	2 st
Avgående medlemmar	1 st
Medlemmar vid årets utgång	22 st

Under året har 1 överlåtelse skett varav 0 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen

Styrelsen

Margareta Nordquist
Birgitta Brånby
Kristina Brandt
Isabel Drakenmark, suppleant
Magnus Baude

Revisor/er

Mats Lehtipalo godkänd revisor ADECO REVISORER AB
Birger Nordmark revisorsuppleant ADECO REVISORER AB

Valberedning

Ulla Glas
Kerstin Ryberg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen skickat information per brev till medlemmarna. 15 ggr.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2025-05-23

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av värmepanna
samt borring av nytt hål till densamma

Lån från Handelsbanken på 600.000 togs ut

Nytt kontrakt signerades med Stockholms Trädgårdsservice AB för snöskottning och trädgårdsskötsel.

Föreningens ekonomi

Årets förlust var en del av avskrivningar 350 460 kr.

Avgifterna höjdes f.o.m 2025-01-01 med 20%

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 är den kommunala fastighetsavgiften 1724 sek per bostadslägenhet.
Fastighetsskatt, 3160 kr, för lokal 1% av taxeringsvärdet .

Föreningens säte är i Stockholms län

by

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 235 280	1 028 516	968 071	909 311
Resultat efter finansiella poster	-711 764	-727 183	-474 206	-341 202
Soliditet (%)	98,78	99,56	99,57	100,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	619	516	469	456
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	93	85	93
Skuldsättning (kr/kvm)	314	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	317	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	94	-109	-67	24
Räntekänslighet (%)	2	0	0	
Energikostnad (kr/kvm)	163	195	253	158

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1845 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt) uppgår till 1845 kvadratmeter.

Från år 2025, lokalyta 20 kvm =1865 kvm

Upplysning vid förlust

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Direkt kapitaltillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	17 834 000	38 499 000	721 583	14 529 700	-4 230 127
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			46 125		-46 125
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-337 055		337 055
Årets resultat					-711 764
Belopp vid årets utgång	17 834 000	38 499 000	430 653	14 529 700	-4 650 961

4

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 230 127
Reservering till yttre fond	-46 125
Anspråkstagande av yttre fond bokslut 2024	337 055
Årets resultat	<u>-711 764</u>
	-4 650 961

Förslag till disposition:	
Förslag till anspråkstagande av yttre fonden	535 865
Balanseras i ny räkning	<u>-5 186 826</u>
	-4 650 961

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

M

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>1 235 280</u>	<u>1 028 516</u>
Summa rörelseintäkter		1 235 280	1 028 516
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 546 728	-1 375 458
Personalkostnader		-38 216	-37 895
Avskrivningar	4	<u>-350 460</u>	<u>-350 460</u>
Summa rörelsekostnader		-1 935 404	-1 763 813
Rörelseresultat		-700 124	-735 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-11 640</u>	<u>-743</u>
Summa finansiella poster		-11 640	8 114
Resultat efter finansiella poster		-711 764	-727 183
Årets resultat		<u>-711 764</u>	<u>-727 183</u>

4

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

4

Not

2025-12-31

2024-12-31

66 779 341

67 129 801

66 779 341

67 129 801

66 779 341

67 129 801

29 412

29 309

52 561

62 306

81 973

91 615

601 484

427 573

601 484

427 573

683 457

519 188

67 462 798

67 648 989

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4

Not

2025-12-31

2024-12-31

70 862 700

430 653

71 293 353

-3 939 197

-711 764

-4 650 961

66 642 392

585 000

585 000

16 558

63 532

155 316

235 406

67 462 798

70 862 700

721 583

71 584 283

-3 502 944

-727 183

-4 230 127

67 354 156

0

0

52 639

57 942

184 252

294 833

67 648 989

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-700 124	-735 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		350 460	350 460
Erhållen ränta mm		0	8 857
Erlagd ränta		-11 640	-743
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>-361 304</u>	<u>-376 723</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		9 642	-36 093
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-36 081	-23 687
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-23 346	25 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-411 089</u>	<u>-411 248</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		585 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>585 000</u>	<u>0</u>
Förändring av likvida medel		173 911	-411 248
Likvida medel vid årets början		427 573	838 821
Likvida medel vid årets slut		<u>601 484</u>	<u>427 573</u>

u

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

150

Not 2 Nettoomsättning

2025

2024

Årsavgifter bostäder

1 142 580

952 197

Hysesintäkter

61 050

70 950

Lokal

30 000

2 500

Övrigt

1 650

2 869

1 235 280

1 028 516

Not 3 Övriga externa kostnader

2025

2024

Besiktning, service

81 747

77 642

Fastighetsskötsel

101 840

47 596

Snöskottning

21 258

34 015

Städning

42 418

41 500

Trädgård

68 537

244 781

Reparationer

68 537

257 699

Fastighetsel

247 208

312 535

Sopor

40 964

47 757

Vatten

52 742

46 796

Fastighetsförsäkring

58 624

55 178

Kabeltv

51 324

50 299

Fastighetsskatt

34 192

29 340

Revisorn

18 500

17 250

Förvaltningsarvode

60 344

64 435

Övrigt

62 628

48 635

Underhåll

535 865

0

1 546 728

1 375 458

14

NOTER

Not 4 Byggnader och mark		2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		<u>71 300 000</u>	<u>71 300 000</u>
Utgående anskaffningsvärden		71 300 000	71 300 000
Ingående avskrivningar		-4 170 199	-3 819 739
Årets avskrivningar		<u>-350 460</u>	<u>-350 460</u>
Utgående avskrivningar		-4 520 659	-4 170 199
Redovisat värde		<u>66 779 341</u>	<u>67 129 801</u>
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark		26 110 000	31 000 000
Byggnader		<u>45 206 000</u>	<u>41 000 000</u>
		71 316 000	72 000 000
Not 5 Fastighetslån		2025-12-31	2024-12-31
Lån	Tid och villkor		
Stadshypotek	2028-06-30 (3,15%)	<u>585 000</u>	<u>0</u>
		585 000	0
Not 6 Ställda säkerheter		2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		<u>15 000 000</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter		15 000 000	0

4

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

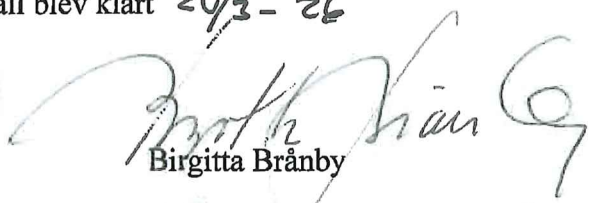
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

W

Årsredovisningens innehåll blev klart 20/3-26



Margareta Nordquist



Birgitta Brånby



Kristina Brandt



Magnus Baude

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/3-26

ADECO Revisorer KB



Mats Lehtipalo

Godkänd Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindarna
Org.nr. 769610-1026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindarna för år 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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:

W

- 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. Risker 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 och andra författningar Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

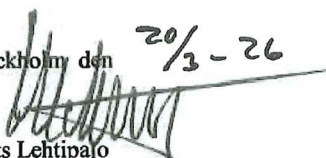
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 20/3-26


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far