



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindbogården

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

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 bildades år 1946 och har till ändamål att förvalta fastigheten Styrkan 16. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Styrkan 16	1946	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 928 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 928 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Håkan Eriksson	Ordförande
Anna Goffe	Styrelseledamot
Eva Eriksson	Styrelseledamot
Andreas Adolfsén	Suppleant
Anita Svensson	Suppleant

Valberedning

Ingen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen / två i förening

Revisorer

Sverker Carlsson Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 1946 ● Byggnaden uppfördes och Brf Lindbogården "blev till".
- 1981 ● Fastighetens baksida mot gården isolerades och inplåtades. I en framtid kommer förmodligen den isolerade plåtfasaden ersättas med en putsad isolerad fasad.
- 1983 ● Omfogning och byte av kronorna på samtliga skorstenar.
- 1988-1989 ● Alla fönster och balkongdörrar i fastigheten och ingångsdörrarna från Bodekullsgatan byttes. Bör hålla cirka 50 år enligt underhållsplanen. Ingångsdörrarna från gatan har något kortare beräknad livslängd.
- 1989 ● Sopmiljöhuset blev byggt på innergården. Gediget byggt och fortfarande i bra skick. Nytt trästaket monterat på gården. Staketet står fortfarande kvar och är i gott skick. Välbyggt från början och rätt underhåll är förklaringen.
- 1991-1992 ● Kall- och varmvattenstammarna byttes. Har en beräknad livslängd på cirka 50 år.
- 1997 ● Nya balkonger monterades och fasaden mot Bodekullsgatan putsades och målades. Balkongerna beräknas ha en livslängd på 50-60år.
- 1998 ● Fjärrvärme installerades med ny fjärrvärmecentral. Olika komponenter i värmecentralen har bytts under åren. Ett totalt byte av hela värmecentralen kan vara aktuellt i slutet av 2020-talet.
- 1999 ● Trapphusen målades om. Nedre hälften av trapphusens väggar planeras att målas om de närmaste åren.
- 2000 ● Nya elinstallationer blev gjorda i hela föreningen.
- 2002 ● Byte av torktumlare, avfuktare och en tvättmaskin i tvättstugan och torkrummet. Torktumlare och avfuktare är fortfarande i drift. Prata om kvalitet. Tvättmaskinen byttes 2019.
- 2003 ● Uteplatsen 48A fick ny plattsättning.
- 2006 ● Byte av en tvättmaskin. Utbytt februari 2021.
Toaletten i källaren renoverades.

- 2007** ● Tvättstugan och torkrummet renoverades. Kaklet på väggarna i torkrummet håller på att släppa på många ställen. Renovering planeras cirka 2026-2027.
- 2009** ● Staketet på gården målades. Ommålat 2018.
- 2016** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Ska göras vart 6:e år.
- 2017** ● Byte av tak uteplatsen 50B.
Fasadtvätt gårdssidan. Förnyad fasadtvätt genomfördes 2022.
Reparation och målning av sopmiljöhusets ena sida.
Takbyte. Bör hålla 40-50 år. Takpapp, bärläkt och pannor byttes. Nytt plåtarbete utfördes. All taksäkerhet blev också bytt.
Nya ledbelysningsarmaturer monterades utomhus.
- 2018** ● Trädgårdsmöbler 50B och hela uteplatsen vid 50B har målats.
Ny plattsättning vid nya utegrillen 50B.
Staketet på gården ommålat. Båda sidor av staketet ommålat...givetvis.
Husets sockel och cykelnedfarter har putsats och nymålats.
2 nya utegrillar har inköpts och monterats.
- 2019** ● Nya energisnåla ledlampor har monterats i alla trapphusen.
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan. Beräknad livslängd är cirka 15 år.
6 brandsläckare har installerats i fastigheten. Åtgärden är en del av föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Årlig service utförs av Presto.
Putsning och målning av delar av källarväggarna och ommålning av alla träförrådens utsida.
- 2020** ● Putsning och målning av snickarrummet, grovsoprummet och biljardrummet i källaren.
Trästaketet på gården har kompletterats med fler brädor för att förhindra inklättring från andra gårdar. Problemen med ungdomar som klättrar in på vår gård har mer eller mindre upphört efter att staketet kompletterats.
7 golvbrunnar i källaren och vid cykelnedfarterna har bytts. Installerade med backventiler och luktfria "vattenlås" även utan vatten.
Nya ledlampor har monterats i källaren.
Aluminiumpartierna i ingångsportarna mot gatan har bytts till glas. Ingångsportarna ser mycket fräschare ut när det slitna aluminiumet blev bytt till glas.
- 2021** ● Nya brandvarnare med 10-års batterier har monterats i alla lägenheter och i allmänna utrymmen etc. Åtgärden är en del av föreningens systematiska brandskyddsarbete(SBA).
Nya ledlampor har monterats i alla utebelysningar. Håller cirka 4 år.
Motorn som styr varmvattenväxlaren i värmecentralen byttes.
Plattvätt utfördes på alla stenlagda ytor på innergården.
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan. Beräknad livslängd är cirka 15 år.
Nytt staket runt soptunnorna utanför sopmiljöhuset har byggts. Ny stenläggning har också utförts.
- 2022** ● Båda fläktarna i torkrummet och startreglaget för avfuktaren har bytts.
Fasadtvätt på gårdssidan utfördes. Normalt intervall för denna fasadtvätt är vart 5:e år.
Plåtfasaden är känslig för påväxt. Fasaden är mot norrsida vilket påskyndar påväxten.
Föreningen friköpte tomten från Malmö kommun under våren. En stor investering för föreningen men på lång sikt ett nödvändigt och klokt beslut.

- 2022** ● Kompletterande utebelysningar har monterats på innergården. Bland annat vid sopkärlden utanför sopmiljöhuset som tidigare varit dåligt upplyst.
- 2022-2023** ● Relining av våra avloppsstammar genomfördes under hösten 2022 till och med januari 2023. Ska enligt Proline som utförde arbetet hålla åtminstone 30-35 år.
- 2024** ● Reglerventilen till varmvattencirkulationen (vvc) byttes av E.ON.
- 2025** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) blev utfört i februari 2025. Nya ledlampor har monterats i alla utebelysningar. Byte av torktummlaren i tvättstugan. Den som byttes var från 2002.

Planerade underhåll

- 2026-2028** ● Trapphusen delvis ommålas. Ommålning sopmiljöhuset.
- 2027** ● Fasadvätt gårdssidan.
- 2027-2028** ● Ytskikten i värmecentralen behöver åtgärdas. Viss målning av fönsterkarmar i lägenheterna. Renovera torkrummet. Kaklet har börjat släppa från väggarna.
- 2028-2030** ● Byte och uppdatering av fjärrvärmeanläggningen.

Avtal med leverantörer

Årlig service brandsläckare	Presto
Årlig service tvättmaskiner, torktummlare och avfuktare.	JR Hushållsservice
Bredband och kabel-tv	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme, el och årlig service fjärrvärmecentralen	E.ON
Lån	Handelsbanken / Swedbank
Revision	Rävisor AB
Sophämtning	Stena Recycling
Sophämtning, vatten och avlopp	VA SYD
Sopkärstvätt	Frasses Kärltvätt AB
Teknisk förvaltning (Trädgårdsskötsel, städning, fastighetsskötsel)	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Tidningar, utbildningar, styrelserådgivning	Bostadsrätterna

Övrig verksamhetsinformation

Årsstämman hölls den 14 maj på vår fina innergård. 11 lägenheter var representerade av totalt 32.

Styrelsen har normalt möte varje månad förutom under juli. Efter varje styrelsemöte lämnas information på våra anslagstavlor och i vår Facebookgrupp.

Vi har en Facebookgrupp i föreningen som används för information från styrelsen eller medlemmar.

Styrelsen har alltid en introduktion med alla nyinflyttade och en uppdaterad lägenhetspärm överlämnas också. Vi informerar då bland annat om brandskydd, sopsortering, tvättstuga etc.

Om man vill renovera sitt badrum eller kök måste man alltid informera styrelsen och erhålla tillstånd.

Andrahandsuthyrning kan godkännas i vissa fall. En skriftlig ansökan görs i så fall hos styrelsen.

5 lägenheter har sålts i föreningen under 2025 om man utgår från kontraktsdatum.

Vi hade vårt årliga, traditionella glöggmingel i december på vår innergård med levande eld, musik, glögg och korvgrillning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nu har inflationen kommit ner på normala nivåer igen. Stora kostnader som fjärrvärme från E.ON och vatten och avlopp från VA SYD är dock undantagna. E.ON höjer priset med 6% och VA SYD med 11% fr o m 2026. Dessa två leverantörer har utmärkt sig sista åren genom att öka sina priser väsentligt mer än inflationen. Samtidigt har byggkostnadsindex ökat märkbart under ett antal år, vilket innebär att reparationer och underhåll som genomförs har blivit betydligt dyrare. Positivt är att låneräntorna har vänt neråt sista 1-2 åren. De höga avgiftshöjningarna 2023 och 2024 (6,5% och 8%), på grund av hög inflation, har nu mildrats. 2025 och 2026 höjde vi avgifterna med 3,5% per år. Vi fortsätter att försöka öka vårt sparande genom bland annat noggrann kostnadskontroll. Sparandet är det överskott som är avsett för det långsiktiga underhållet av fastighetens byggkomponenter. Under 2025 har vi betalt en självrisk i ett skadeärende på nästan 100 000 kr. På grund av denna extraordinära engångskostnad kommer det så kallade nyckeltalet sparande/kvadratmeter boendeyta vara cirka 50 kr lägre 2025 än vad som annars hade varit fallet. Budgeten för 2026 innebär att vi når omkring 200 kr i sparande/kvadratmeter.

Ett av föreningens två lån omförhandlades i mars 2025 och låstes på 2,81% med ett års bindning. Detta lån omförhandlas i mars 2026. Vårt andra lån, som är med tre års bindning, ska omförhandlas våren 2027. Räntan på det lånet är 3,5%.

Under 2025 amorterade vi 410 000 kr på våra lån. Föreningens totala skuld är 13 585 000 kr vid årsskiftet 2025-2026. Det motsvarar en skuld på 7 046 kr/kvadratmeter boendeyta. Vår nuvarande skuld motsvarar ungefär utgiften för friköpet av tomträtten 2022 och reliningen som utfördes 2022-2023.

Genom att amortera klokt och tillräckligt öppnas utrymme för att ta nya lån vid kommande större underhåll. Under tiden minskar ränteutgifterna när vi amorterar ner skulden.

Inga större underhåll har utförts under 2025.

Sammanfattningsvis anser styrelsen att föreningens ekonomi är god och står på stabil grund.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat avtal med JR Hushållsservice att utföra årlig service på våra tvättmaskiner, torktumlare och avfuktare.

Ett förlängt 3-årigt tv-avtal har tecknats med Telenor.

Övriga uppgifter

En darttavla har satts upp i biljardrummet. Biljardrummet erbjuder nu bland annat biljardbord, bordtennisbord, darttavla och en storbilds-tv.

Föreningen har efter kontakt med Persiennexperten fått ett förmånligt erbjudande på persiennbyte etc som gäller en bra bit in i 2026.

Vi har malsanerat på vindarna under sommaren 2025. Alla boende fick skriftliga instruktioner.

En sprucken ruta i dörren mot gården i 50B har blivit bytt.

Tidsinställningen för trapphusbelysningen i 48A slutade fungera och en elkassett i källaren byttes ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 821 480	1 763 344	1 629 856	1 531 597
Resultat efter fin. poster	201 206	248 525	7 207	-2 235 108
Soliditet (%)	0	0	0	19
Yttre fond	1 039 039	557 039	299 000	1 156 382
Taxeringsvärde	28 200 000	24 400 000	24 400 000	24 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	932	904	839	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	98,5	95,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 046	7 259	7 417	7 887
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 046	7 259	7 417	7 887
Sparande / kvm totalyta, kr	136	165	61	203
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	32	38	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	182	152	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	63	50	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	277	240	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	2,82	2,89	-
Räntekänslighet (%)	7,56	8,03	8,84	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	29 700	-	-	29 700
Fond, yttre underhåll	557 039	-	482 000	1 039 039
Balanserat resultat	-3 100 025	248 525	-482 000	-3 333 500
Årets resultat	248 525	-248 525	201 206	201 206
Eget kapital	-2 264 761	0	201 206	-2 063 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 851 500
Årets resultat	201 206
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 482 000
Totalt	-3 132 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	45 346
Balanseras i ny räkning	-3 086 948

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	1 821 480	1 763 344
Övriga rörelseintäkter	3	25 203	5 750
Summa rörelseintäkter		1 846 683	1 769 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-914 569	-764 425
Övriga externa kostnader	9	-211 686	-210 522
Personalkostnader	10	-94 552	-89 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 116	-68 844
Summa rörelsekostnader		-1 236 923	-1 133 266
RÖRELSERESULTAT		609 760	635 828
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 608	11 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-413 162	-398 912
Summa finansiella poster		-408 554	-387 303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 206	248 525
ÅRETS RESULTAT		201 206	248 525

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	11 096 524	11 112 640
Summa materiella anläggningstillgångar		11 096 524	11 112 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 096 524	11 112 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 602	9 498
Övriga fordringar	13	751 541	930 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 832	48 108
Summa kortfristiga fordringar		813 975	987 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		813 975	987 838
SUMMA TILLGÅNGAR		11 910 499	12 100 478

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 700	29 700
Fond för yttre underhåll		1 039 039	557 039
Summa bundet eget kapital		1 068 739	586 739
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 333 500	-3 100 025
Årets resultat		201 206	248 525
Summa ansamlad förlust		-3 132 294	-2 851 500
SUMMA EGET KAPITAL		-2 063 555	-2 264 761
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 800 000	5 960 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	5 960 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 785 000	8 035 000
Leverantörsskulder		58 554	48 618
Skatteskulder		6 163	3 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	324 337	318 466
Summa kortfristiga skulder		8 174 054	8 405 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 910 499	12 100 478

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	609 760	635 828
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	16 116	68 844
	625 876	704 672
Erhållen ränta	4 608	11 609
Erlagd ränta	-414 142	-363 010
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	216 342	353 271
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 552	-14 281
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 795	72 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 585	411 789
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	201 500
Amortering av lån	-410 000	-506 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-410 000	-305 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-180 415	106 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	894 286	787 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	713 871	894 286

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindbogården 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,28 %	48 år
Yttertak	0,41 %	32 år
Fasader	0,40 %	33 år
Balkonger	0,41 %	32 år
Fönster	0,46 %	29 år
Stamledningar VA	0,35 %	38 år
Stamledningar Värme	0,63 %	21 år
El	0,53 %	25 år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 730 496	1 671 840
Bredband	65 762	70 272
Påminnelseavgift	240	420
Pantsättningsavgift	4 366	2 580
Överlåtelseavgift	8 128	4 012
Administrativ avgift	245	196
Andrahandsuthyrning	7 840	9 824
Vidarefakturerade kostnader	4 403	4 200
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 821 480	1 763 344

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 750
Försäkringsersättning	22 481	0
Återbäring försäkringsbolag	2 722	0
Summa	25 203	5 750

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 016	11 641
Besiktningar	2 981	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 156	0
Brandskydd	3 492	18 267
Gårdkostnader	1 482	2 587
Sophantering	5 000	5 000
Garage/parkering	7 300	5 475
Snöröjning/sandning	0	890
Serviceavtal	1 710	1 790
Förbrukningsmaterial	11 024	3 318
Summa	51 160	48 968

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	4 297	0
Installationer	0	5 103
Tvättstuga	4 054	0
Dörrar och lås/porttele	0	6 081
VVS	1 074	3 568
Elinstallationer	1 669	3 436
Vattenskada	111 277	0
Summa	122 371	18 188

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	45 346	0
Summa	45 346	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	58 549	61 577
Uppvärmning	318 585	350 565
Vatten	111 968	122 395
Sophämtning/renhållning	5 191	-9 373
Grovsopor	0	16 052
Summa	494 293	541 216

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 987	0
Självrisk	14 217	0
Kabel-TV	37 333	29 088
Bredband	66 693	74 805
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	201 398	156 053

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	9 725	28 038
Styrelseomkostnader	2 189	0
Fritids och trivselkostnader	7 246	7 845
Föreningskostnader	488	3 130
Förvaltningsarvode enl avtal	149 024	144 571
Överlåtelsekostnad	10 290	8 024
Pantsättningskostnad	4 410	4 300
Administration	5 206	4 411
Konsultkostnader	17 238	10 000
Tidningar och facklitteratur	700	202
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	211 686	210 522

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	77 918	73 249
Arbetsgivaravgifter	16 634	16 226
Summa	94 552	89 475

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	413 162	398 912
Summa	413 162	398 912

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 094 570	15 094 570
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 094 570	15 094 570
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 981 930	-3 913 086
Årets avskrivning	-16 116	-68 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 998 046	-3 981 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 096 524	11 112 640
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 504 670</i>	<i>10 504 670</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	9 000 000
Summa	28 200 000	24 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 670	35 946
Transaktionskonto	195 359	221 958
Borgo räntekonto	518 512	672 328
Summa	751 541	930 232

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 162	5 657
Förutbet försäkr premier	28 552	27 987
Förutbet kabel-TV	8 582	0
Förutbet bredband	6 133	10 264
Upplupna intäkter	4 403	4 200
Summa	52 832	48 108

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-30	2,10 %	0	7 875 000
Swedbank	2027-03-25	3,50 %	5 960 000	6 120 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,81 %	7 625 000	0
Summa			13 585 000	13 995 000
Varav kortfristig del			7 785 000	8 035 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 785 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 603	5 022
Uppl kostn el	4 631	5 274
Uppl kostnad Värme	40 317	40 885
Uppl kostnad Extern revisor	12 000	14 000
Uppl kostn räntor	36 505	37 485
Uppl kostn vatten	9 000	7 750
Uppl kostnad Sophämtning	300	0
Uppl kostnad arvoden	47 670	43 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 978	13 746
Förutbet hyror/avgifter	155 333	150 554
Summa	324 337	318 466

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 300 000	15 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Finopti bistår styrelsen vid omförhandling av ett av våra två lån som förfaller 2026-03-30. Lånet är cirka 7 600 000 kr. Nuvarande lån är 1-årigt och har en räntesats på 2,81%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Malmö

Anna Goffe
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Ulf Håkan Eriksson
Ordförande

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 14:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 11:54

DOCUMENT ID:

Bk-gR-403-g

ENVELOPE ID:

SJxgR-VR3-x-Bk-gR-403-g

DOCUMENT NAME:

Brf Lindbogården, 746000-2509 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

22 pages

SHA-512:

286599389b3a9b0c1609ebcc323dd9ad53eaf041b2d1a
3fac9c7dfb50dd9570d95ebe85d8fcdffff5433a020aac8e
fedc66bc5da1e0c0c8783fc8984546dd8b3

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. EVA MARGARETA ERIKSSON evaeri65@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 12:40 16.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.192.81
2. ANNA JULIA GOFFE anna.goffe@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:41 16.04.2026 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.139.182
3. Ulf Håkan Eriksson ulf.h.eriksson@live.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 23:47 16.04.2026 23:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.207.112
4. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:40 23.04.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.171.234

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindbogården,

746000-2509

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Lindbogården** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Lindbogården**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 14:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 11:54

DOCUMENT ID:

HkgAW4AnZx

ENVELOPE ID:

ryeCWNR2-e-HkgAW4AnZx

DOCUMENT NAME:

RB Lindbogården.pdf

2 pages

SHA-512:

3a10590d98a8f281c9d2241418ad977cba57e612ba061
6af7fedd35acf08316c2d4f2d39f97c23a867e71b307889
f0631485f14b707832d88f594bcecd16e756

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	23.04.2026 14:41	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	23.04.2026 14:40	Low	IP: 37.46.171.234

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed