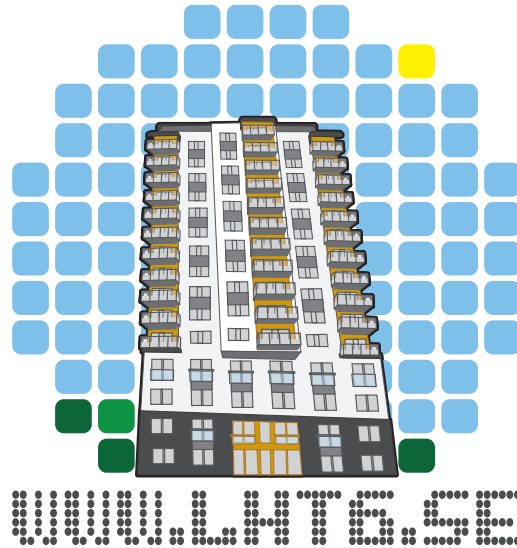


Årsredovisning



2025

**Bostadsrättsföreningen
Lindhagensterrassen 6**

Org.nr 769618-1655



Årsredovisning för Brf Lindhagensterrassen 6

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 6 upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Innehåll:

• Det här innehåller årsredovisningen	1
• Förvaltningsberättelse	2
• Resultaträkning	7
• Balansräkning	8
• Kassaflödesanalys	10
• Noter	11
• Underskrifter	16

Det här innehåller årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Här hittar du också styrelsens sammanfattning av 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.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer 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 har stora underskott i resultaträkningen varje år, vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen speglar föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I årsredovisningen 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 balansräkningen.

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 och vad de 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 det därför s.k. *noter* som är mer detaljerade förklaringar till det som står i resultat- och balansräkningen.

Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. I noten kan du t.ex. få mer detaljerad information om kostnader och intäkter, om eventuella investeringar som gjorts under året eller en mer detaljerad beskrivning av eventuella lån, 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 föreningsstämman fattat beslut på dessa punkter.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-01-17 och har sitt säte i Stockholm.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2009-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-06.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen innehar sedan 2008-12-11 tomträtten till fastigheten Gångaren 18 i Stockholms kommun.

Fastighetsbeteckning:	Gångaren 18, Stockholms kommun
Yta:	467 m ²
Nybyggnadsår:	2010
Värdeår:	2010
Taxeringsvärde:	269 000 000
- varav byggnad:	153 000 000
- varav mark:	116 000 000

Upplåtelsen gäller till 2069-01-01.

Nuvarande avgäldsperiod löper på tio år fr.o.m. 2019-01-01 t.o.m. 2028-12-31.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam (Bostadsrätternas försäkring via Söderberg & Partners med Folksam som försäkringsgivare). I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009-2010 och består av ett flerbostadshus om 18 våningar inklusive en källarvåning.

I huset finns 70 bostadslägenheter om totalt 5 237 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt, enligt följande fördelning:

Lägenhetstyp	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	25
3 rum och kök	26
4 rum och kök	14
5 rum och kök	3

Byggnadens totalyta är 5 237 kvm.

Samfälligheter

Föreningen är medlem i Lindhagensterrassens Samfällighetsförening, org.nr 717913-4940. Föreningens andel är 1,78 %. Samfälligheten förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar:

Gångaren GA:7	Bottenplatta och källarväggar
Gångaren GA:8	Garage (föreningen disponerar 25 platser)
Gångaren GA:9	Tillfart
Gångaren GA:10	Gård

Avtal med leverantörer

Område	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning *
Fastighetsskötsel och driftansvarig förvaltare	Storholmen
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsel, nät	Ellevio
Fastighetsel, handel	Mälarenergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Städning och snöröjning	Silux
Bredband och TV	Telenor
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Källsortering	Ragn-Sells
Hisservice	Schindler
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Brandskydd	Brandsäkra
Nycklar och lås	Great Security
Parkeringsövervakning	Parkman

* Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB (ÖBF) är sedan 2015 en del av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum).

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
 - Stamspolning har genomförts.
 - Fasaden mot nordost har tvättats och behandlats mot alger.
 - Frekvensstyrningen har bytts på vänster hiss.
 - En fläktmotor har bytts ut.
- 2024**
 - Väggarna i entrén har målats om och akustikpanel satts upp på en vägg.
 - En fläktmotor har bytts ut.
- 2023**
 - Belysningen i stora delar av fastigheten och på gårdarna har konverterats till LED.
 - Automatisk öppning av ytterporten har installerats.
 - Den digitala undercentralen har uppgraderats.
 - Planerade underhållsarbeten på hissarna har utförts.
- 2022**
 - OVK har genomförts.
- 2020**
 - Innergården har rustats upp.

Planerade underhåll

- 2026**
 - Byte av frekvensstyrning på höger hiss
 - Byte av bärlina på vänster hiss

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens förvärv av fastigheten finansierades helt genom medlemmarnas insatser och föreningen har därmed inga fastighetslån. Detta innebär en stabil och väl förutsägbar ekonomi som inte har någon direkt påverkan av räntesvängningar.

Föreningens intäkter utgörs huvudsakligen av årsavgifter, garagehyra samt avgifter för bredband och TV. Intäkterna för bredband och TV motsvarar föreningens kostnader för dessa tjänster.

De enskilt största kostnadsposterna för föreningen är tomträttsavgäld och energikostnader (värme, vatten och fastighetsel). Föreningen betalar full fastighetsavgift.

Årlig avsättning för framtida fastighetsunderhåll ("yttre fond") ska, enligt föreningens stadgar, göras med ett belopp motsvarande minst fem prisbasbelopp, eller enligt föreningens underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgiften höjdes med 5 % fr.o.m. 2025-02-01.
- Gruppavtalet med Telenor om bredband och TV har sagts upp och nytt gruppavtal har tecknats med Telia. Det nya avtalet gäller fr.o.m. 2026-06-01 och innebär en sänkning av det fasta tillägget för bredband och TV från 240 kr till 169 kr per månad.

Övriga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2025.
- Extra föreningsstämma för beslut om nya stadgar hölls den 2 september 2025.
- Städdagar genomfördes den 11 maj och 19 oktober 2025.

Styrelsens sammansättning

Michael Hallberg	Ordinarie ledamot, ordförande
Lovisa Wennberg	Ordinarie ledamot, sekreterare
Tomas Brynholt	Ordinarie ledamot, kassör
Johannes Borgehammar	Ordinarie ledamot
Nils Engerby	Ordinarie ledamot
Jimmy Wahlberg	Suppleant
Andreé Johnsson	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

William Lindström	Revisor	Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Mikaela Sifvert	Sammanställande
Per Karlström	
Linda Virkkala	

Medlemsinformation

- Föreningen hade 113 (117) medlemmar vid räkenskapsårets slut.
- 14 (6) medlemmar har tillkommit och 18 (5) medlemmar har utträtt under räkenskapsåret.
- 9 (7) överlåtelser har skett under året till ett genomsnittspris om 90 521 (78 560) kr/kvm. Överlåtelser avseende omfördelning av ägarandel inom befintligt hushåll är inte inkluderade.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 280 089	4 088 785	3 710 946	3 564 055
Resultat efter finansiella poster	-3 115 032	-2 667 421	-3 454 800	-2 668 180
Resultat exkl. avskrivningar	-225 036	222 575	-564 804	221 820
Avsättning till yttre fond	352 800	286 500	262 500	241 500
lanspråktagande av yttre fond	66 791	627 431	43 233	94 214
Yttre fond	2 422 721	2 136 712	2 477 643	2 258 376
Taxeringsvärde	269 000 000	311 000 000	311 000 000	311 000 000
Soliditet (%)	100,0	100,0	100,0	100,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	693	661	601	572
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	84,7	82,7	84,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta	37	47	63	58
Värmekostnad per kvm totalyta	129	135	116	104
Vattenkostnad per kvm totalyta	42	46	30	24
Energikostnad per kvm totalyta	208	228	209	187
Sparande per kvm totalyta	36	56	12	51

Förenklingsregeln i K2-regelverket gällande periodisering av leverantörsfakturor har tillämpats t.o.m. år 2023. De redovisade kostnaderna för dessa år kan därför avse mer eller mindre tid än 12 månader, vilket kan ge något missvisande jämförelsetal från år till år. Fr.o.m. år 2024 tillämpas inte längre förenklingsregeln, vilket också kan påverka jämförbarheten med tidigare år.

Definition av nyckeltal

- Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta
 Visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
 Förutom eventuella periodiseringseffekter av de redovisade taxebundna kostnaderna påverkas de faktiska kostnaderna av prisförändringar och variationer i förbrukning.
 Föreningens förbrukning av värme, el och vatten varierar normalt med ca ±5 % från år till år.
- Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter
 Visar hur många procent årsavgiften skulle behöva höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.
- Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta
 Visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.
- Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital
 Visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med det egna kapitalet.
- Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta
 Visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som skulle kunna användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.
- Totalyta** - alla ytor inom fastigheten som föreningen tar ut avgift eller hyra för
 Fastighetens totalyta är 5 237 kvadratmeter (kvm).
- Årsavgift** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen
 Fr.o.m. årsredovisningen för 2023 inkluderar årsavgiften även föreningens obligatoriska tillägg för bredband/TV. Årsavgiften för tidigare år har räknats om enligt den nya beräkningsgrunden och avviker därför från motsvarande siffror i äldre årsredovisningar.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och planerat underhåll överstiger det negativa resultatet och föreningens förmåga att finansiera sina ekonomiska åtaganden påverkas därmed inte. Det negativa kassaflödet förklaras av kostnader för planerat underhåll samt temporärt förhöjd avgift till samfällighetsföreningen pga omfattande reparationer i garage.

Framtida ekonomiska åtaganden finansieras vid behov genom avgiftshöjningar, kapitaltillskott eller upptagande av lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	289 159 000	-	-	289 159 000
Fond för yttre underhåll	2 136 712	-7 991	294 000	2 422 721
Balanserat resultat	-29 001 965	-2 659 430	-294 000	-31 955 395
Årets resultat	-2 667 421	2 667 421	-3 115 032	-3 115 032
Eget kapital	259 626 326	0	-3 115 032	256 511 294

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 661 395
Årets resultat	-3 115 032
Minsta reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar (fem prisbasbelopp för år 2025) *	-294 000
Totalt	-35 070 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (två prisbasbelopp för år 2026) *	-118 400
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	411 676
Balanseras i ny räkning	-34 777 151

* Styrelsen föreslår att under en övergångsperiod öka avsättningen till fonden för yttre underhåll stegvis med ett prisbasbelopp per år från den enligt stadgarna minsta avsättningen på fem prisbasbelopp tills avsättningen är i nivå med underhållsplanen.

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 280 089	4 088 785
Summa rörelseintäkter		4 280 089	4 088 785
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3-7	-4 203 251	-3 618 931
Övriga externa kostnader	8	-202 721	-261 959
Personalkostnader	9	-165 286	-75 481
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-2 889 996	-2 889 996
Summa rörelsekostnader		-7 461 254	-6 846 368
RÖRELSERESULTAT		-3 181 165	-2 757 583
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 137	90 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4	-134
Summa finansiella poster		66 133	90 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 115 032	-2 667 421
ÅRETS RESULTAT		-3 115 032	-2 667 421

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	254 009 216	256 899 212
Summa materiella anläggningstillgångar		254 009 216	256 899 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		254 009 216	256 899 212
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 508	11 093
Övriga fordringar	12	62 948	59 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	395 304	410 718
Summa kortfristiga fordringar		477 760	481 207
KASSA OCH BANK			
Spar- och placeringskonton hos SBAB		2 363 763	2 300 389
Transaktionskonto hos Swedbank		519 817	759 208
Summa kassa och bank		2 883 580	3 059 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 361 340	3 540 805
SUMMA TILLGÅNGAR		257 370 556	260 440 017

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 159 000	289 159 000
Fond för yttre underhåll		2 422 721	2 136 712
Summa bundet eget kapital		291 581 721	291 295 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 955 395	-29 001 965
Årets resultat		-3 115 032	-2 667 421
Summa fritt eget kapital		-35 070 427	-31 669 386
SUMMA EGET KAPITAL		256 511 294	259 626 326
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		171 878	176 429
Skatteskulder		13 474	6 894
Övriga kortfristiga skulder		9 471	3 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	664 439	626 637
Summa kortfristiga skulder		859 262	813 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 370 556	260 440 017

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 181 165	-2 757 583
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 889 996	2 889 996
	-291 269	132 413
Erhållen ränta	72 080	74 932
Erlagd ränta	-4	-134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-219 093	207 211
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 496	-29 404
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 570	68 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-176 018	245 890
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-176 018	245 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 059 598	2 813 708
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 883 580	3 059 598

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 6 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fr.o.m. 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader. 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 vatten, värme och bredband/tv.

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:

Byggnad	100 år (1 %)
---------	--------------

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 ianspråktagande 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	3 426 349	3 276 144
	Hysesintäkter garage	595 010	597 000
	Intäkter bredband/TV	200 480	187 180
	Påminnelseavgift	420	60
	Dröjsmålsränta	53	0
	Pantsättningsavgift	21 462	7 401
	Överlåtelseavgift	17 566	4 299
	Administrativ avgift	588	245
	Vidarefakturerade kostnader	18 161	16 456
	Summa	4 280 089	4 088 785

Not 3	FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
	Fastighetsskötsel enligt avtal	78 961	70 544
	Fastighetsskötsel utöver avtal	33 071	32 182
	Städning enligt avtal	91 080	75 840
	Hissbesiktning	4 455	4 313
	Brandskydd	0	14 157
	Gårdkostnader	3 534	5 881
	Snöröjning/sandning	5 907	16 584
	Serviceavtal	25 561	33 231
	Förbrukningsmaterial	25 833	51 225
	Summa	268 402	303 957

Not 4	REPARATIONER	2025	2024
	Tvättstuga	10 670	11 263
	Dörrar och lås/porttele	-1 210	14 594
	VVS	47 275	45 158
	Värmeanläggning/undercentral	12 692	17 063
	Ventilation	2 194	0
	Elinstallationer	0	12 769
	Hissar	160 498	96 216
	Mark/gård/utemiljö	9 000	0
	Vattenskada	0	7 975
	Summa	241 119	205 038

Not 5	PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
	Entré/trapphus	0	37 112
	VVS	62 688	0
	Ventilation	60 135	29 679
	Hissar	208 853	0
	Fasader	80 000	0
	Summa	411 676	66 791

Not 6	TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
	Fastighetsel	195 338	246 454
	Fjärrvärme	677 223	707 849
	Vatten	218 181	240 105
	Sophämtning/renhållning	142 800	158 256
	Summa	1 233 542	1 352 664

Not 7	ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER	2025	2024
	Fastighetsförsäkringar	48 156	31 072
	Tomträttsavgäld	1 214 172	1 214 172
	Bredband/TV	220 808	140 580
	Samfällighetsavgifter	444 697	190 558
	Fastighetsskatt	120 680	114 100
	Summa	2 048 513	1 690 482

Not 8	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
	Kreditupplysning	4 426	2 583
	Tele- och datakommunikation	5 693	6 574
	Revisionsarvoden extern revisor	23 750	66 500
	Styrelseomkostnader	5 300	4 469
	Fritids- och trivselkostnader	1 080	1 642
	Föreningskostnader	2 858	1 000
	Förvaltningsarvode enl avtal	85 652	82 183
	Överlåtelsekostnad	16 170	7 165
	Pantsättningskostnad	22 344	6 876
	Korttidsinventarier	0	27 044
	Administration	24 770	12 055
	Konsultkostnader	0	43 750
	Vidarefakturerade kostnader	3 898	0
	Bostadsrätterna Sverige	6 780	0
	Summa	202 721	261 959

Not 9	PERSONALKOSTNADER	2025	2024
	Styrelsearvoden	125 900	57 300
	Arbetsgivaravgifter	39 386	18 181
	Summa	165 286	75 481

Not 10	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
	Kostnadsränta, skatter och avgifter	4	134
	Summa	4	134

Not 11	BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerat anskaffningsvärde		
	Ingående	289 000 000	289 000 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 000 000	289 000 000
	Ackumulerad avskrivning		
	Ingående	-32 100 788	-29 210 792
	Årets avskrivning	-2 889 996	-2 889 996
	Utgående ackumulerad avskrivning	-34 990 784	-32 100 788
	Utgående restvärde enligt plan	254 009 216	256 899 212
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	153 000 000	154 000 000
	Taxeringsvärde mark	116 000 000	157 000 000
	Summa	269 000 000	311 000 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	62 948	59 396
	Summa	62 948	59 396

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader	36 737	18 761
	Förutbetald kostnad städning	0	7 590
	Förutbetald försäkringspremie	16 310	15 532
	Förutbetald tomträttsavgäld	303 543	303 543
	Förutbetald kostnad bredband/TV	29 293	49 928
	Upplupna ränteintäkter	9 421	15 364
	Summa	395 304	410 718

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader	0	584
	Upplupen kostnad el	19 098	23 447
	Upplupen kostnad värme	92 637	82 609
	Upplupen kostnad extern revisor	24 000	0
	Upplupen kostnad vatten	55 468	50 779
	Upplupen kostnad sophämtning	24 113	21 301
	Upplupen kostnad arvoden	68 600	57 300
	Beräknade upplupna sociala avgifter	21 554	18 175
	Förutbetalda hyror/avgifter	358 969	338 442
	Beräknat arvode revision	0	34 000
	Summa	664 439	626 637

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET
	Årsavgiften höjdes med 2 % fr.o.m. 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll fastställdes den 13 april 2026.

Stockholm den (*datum enligt elektronisk signatur*)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDHAGENSTERRASSEN 6

Michael Hallberg
Styrelseledamot, ordförande

Tomas Brynholt
Styrelseledamot, kassör

Lovisa Wennberg
Styrelseledamot, sekreterare

Johannes Borgehammar
Styrelseledamot

Nils Engerby
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den (*datum enligt elektronisk signatur*).

William Lindström
Revisor, Kungsbron Borevision AB



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 07:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 08:47

DOCUMENT ID:

SydWQDj3be

ENVELOPE ID:

BJvWXvj2bg-SydWQDj3be

DOCUMENT NAME:

Brf Lindhagensterrassen 6, 769618-1655 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

4619a21b41d7fdca39c24144840fcb424ddae3c9528fcc
a40e3c957dc701dd09f2eae2c21895ddf38160da861888
0cc81c7b725a43b6f59291939a47e968b946

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. TOMAS BRYNHOLT tbrynholt@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:17 14.04.2026 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.82.115
2. Nils Engerby nils@engerby.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:56 14.04.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.84.204
3. Lovisa Anna Wennberg lovisa.wennberg@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:53 14.04.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.73.189
4. DAVID JOHANNES BORG EHAMMAR johannes@borgehammar.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 07:21 15.04.2026 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.84.125
5. Hans Michael Hallberg michael.hallberg@lht6.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:16 15.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.79.121
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 07:19 16.04.2026 06:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Lindhagensterrassen 6

Org.nr 769618-1655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 6 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 6:s 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 6 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 07:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 08:47

DOCUMENT ID:

ByuW7Dj2be

ENVELOPE ID:

B1DbQvi3Zx-ByuW7Dj2be

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lindhagens terrassen 6 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

286d2661f59039ef5792784f6dcba13f0456c977dfd5522d2fa7f10c6c59b98598f8084f29438213341234b2d676b

515eaeb288526c1f7cefef5439936c4932a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	20.04.2026 07:19	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	20.04.2026 07:13	Low	IP: 83.248.225.31

* 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