

Årsredovisning 2025

Brf Lindansaren 8-10

716447-6223



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindansaren 8-10

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-07 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:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 3 207 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 207 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ernst Tanner	Styrelseledamot
Joachim Palm	Suppleant
Krister Fritz Erling Eriksson	Suppleant
Lars Wik	Styrelseledamot
Robert Andreas Maier	Styrelseledamot
Gabriel Lyberg	Ordförande
Keyvan Houshmand	Kassör

Valberedning

Tommi Rasmussen

Omar El Sayed

David Abaas

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-02. Val av ny kassör.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Brandskyddsarbete, installation nya rökluckor
- 2017** ● Målning av trapphus Holländargatan 26B
Hissmodernisering Holländargatan 26B
- 2018** ● Hissmodernisering Holländargatan 26A
- 2019** ● Utbyte och reparation av samtliga takfläktar Holländargatan 26A och 26B
Målning av trapphus Holländargatan 26A
- 2020** ● Utbyte takfläkt Holländargatan 24
- 2021** ● Nya dörrautomatiker installerade i gatuentréer 24, 26A och 26B
Tätning av takfönster Holländargatan 24
- 2022** ● Byte av styrutrustning i värmesystemet 24:an och 26a.
Byte av avloppsrör i källaren 26b
Byte av takfläkt taklägenhet 26b
- 2022-2023** ● Stamspolning beställd och utförd enligt 5-årsintervall
- 2023** ● Underhållsplan upphandlad från SBC med årlig uppdatering.
Målning och renovering av fönster H-gatan 24.
Ventilationen förbättrad 24:an källare
Byte av takfönster 1 lgh H-gatan 24
Ny cirkulationspump i H-gatan 26b inkl styrenhet.
Inköp av ny torktumlare i tvättstuga 24:an
Obligatorisk OVK genomförd
- 2024** ● Renovering plantering innergård
- 2024-2026** ● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning allmänna utrymmen källare
Takbesiktning
- 2027** ● Måla plåttak
Byta dräneringspumpar
Besiktning undersida valv
Avfärgning puts - kring entréer
Byta stamventiler värmeledningar
Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör

Avtal med leverantörer

Brandskydd samt kontroll	Dafo Brand AB
Bredband	Banhof AB
Drift samt underhåll av hissar	S:t Eriks Hiss AB
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Elis Textli Service
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Hemsida	Fastighetservice AB
Hiss besiktning	Dekra Industrial AB
Källsortering	Fastighetsägarna service
Källsortering	Remondis
Lås	Solidlås AB
Leverantör el	Motala Energi
Leverantör el	E. ON Energilösningar
Lokalvård	Alkemisten AB
Snöskottning	DB Tak&Entreprenad
Sotning samt kontroll	Skfm Lars Sundström AB
Tvätt sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Underhållsplan	Sveriges Bostadsrättscentrum
Värme samt vatten	Fastighets AB Balder

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna på Holländargatan 24, 26A och 26B i Stockholm. Fastigheterna omfattar totalt 39 bostadsrätter.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 24.

Lindansaren 8 byggdes år 1857.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 26 A.

Lindansaren 9 byggdes år 1881.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 10 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 26 B.

Lindansaren 10 byggdes år 1881.

Marken innehas med äganderätt.

Styrelsens uppdrag är att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av fastigheterna, både tekniskt och ekonomiskt, samt att tillvarata medlemmarnas gemensamma intressen.

Under året har fokus legat på löpande drift och underhåll, uppföljning av tekniska åtgärder samt arbete med ventilation (OVK), brandskydd och energifrågor. Föreningen har även arbetat med planering av kommande underhållsinsatser.

Föreningens ekonomi bedöms som stabil, med god kontroll över kostnader och likviditet.

Planering av underhållet (UHP) sker via det nya verktyg Planima.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 höjdes årsavgifterna med 10 procent, vilket bidrog till ökad nettoomsättning om 191 tkr jämfört med föregående år. Resultatet före avskrivningar 2025 förbättrades jämfört med föregående år.

Avskrivningarna ökade jämfört med föregående år. Ökningen är hänförlig till övergången till och tillämpningen av redovisningsregelverket K3 för bostadsrättsföreningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nabo är föreningens nya ekonomiska förvaltare.

Övriga uppgifter

Under året har renovering av fönster i 26b genomförts. Fönstren i 26a renoveras under 2026 och därmed är projektet avslutat.

Byte av vissa takfläktar samt ny ventilation i berörda bostäder enligt OVK.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 61 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 353	2 160	2 048	2 160
Resultat efter fin. poster	-382	-569	-1747	680
Soliditet (%)	88	88	90	91
Yttre fond	630	-302	483	393
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	605	603	604
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	93	100	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 495	2 352	1764	1764
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 495	2 352	1764	1764
Sparande / kvm totalyta, kr	175	380	-30	226
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	51	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	98	148	166	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,9	4,4	1,5
Räntekänslighet (%)	3,41	4	3	3

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras huvudsakligen av ökade avskrivningar enligt K3. Avskrivningarna ökade under 2025, vilket påverkar det redovisade resultatet men inte kassaflödet. Samtidigt förbättrades resultatet före avskrivningar och de finansiella kostnaderna minskade jämfört med föregående år.

Föreningens underliggande ekonomi bedöms som stabil och likviditeten är fortsatt god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 339	-	-	53 339
Upplåtelseavgifter	8 364	-	-	8 364
Fond, yttre underhåll	483	-	147	630
Balanserat resultat	-2 009	-569	-147	-2 725
Årets resultat	-569	569	-382	-382
Eget kapital	59 608	0	-382	59 226

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 725
Årets resultat	-382
Totalt	-3 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	147
Balanseras i ny räkning	-3 254
	-3 107

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	2 353	2 162
Övriga rörelseintäkter	3	21	50
Summa rörelseintäkter		2 374	2 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 155	-1 603
Övriga externa kostnader	5	-180	-160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 193	-758
Summa rörelsekostnader		-2 528	-2 521
RÖRELSERESULTAT		-154	-310
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-232	-272
Summa finansiella poster		-228	-259
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-382	-569
ÅRETS RESULTAT		-382	-569

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 14	64 571	65 764
Maskiner och inventarier	8	249	0
Pågående projekt	9	748	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 568	65 764
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 568	65 764
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27	23
Övriga fordringar	10	30	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89	148
Summa kortfristiga fordringar		146	175
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 857	2 024
Summa kassa och bank		1 857	2 024
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 003	2 198
SUMMA TILLGÅNGAR		67 571	67 962

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 703	61 703
Fond för yttre underhåll		630	483
Summa bundet eget kapital		62 333	62 185
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 725	-2 009
Årets resultat		-382	-569
Summa ansamlad förlust		-3 107	-2 577
SUMMA EGET KAPITAL		59 226	59 608
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	8 000	8 000
Leverantörsskulder		84	156
Skatteskulder		8	7
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	255	192
Summa kortfristiga skulder		8 345	8 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 571	67 962

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-154	-310
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 193	758
	1 039	448
Erhållen ränta	4	14
Erlagd ränta	-232	-272
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	811	190
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29	265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10	-120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	830	334
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-997	-995
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-997	-995
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-167	1 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 024	685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 857	2 024

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindansaren 8-10 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.

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	0,70 %
Yttertak	4,03 %
Fasader	3,36 %
Balkonger	2,02 %
Fönster	8,06 %
Stamledningar VA	10,08 %
Stamledningar Värme	2,02 %
Styr & övervakning	3,51 %
Ventilation	2,69 %
El	5,38 %
Hissar	3,10 %
Maskiner och inventarier	2,86 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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	2 254	2 059
Hysesintäkter, lokaler	0	3
Kabel-TV/Bredband	84	85
Övriga intäkter	15	15
Summa	2 353	2 162

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Erhållna bidrag	14	0
Övriga intäkter	7	0
Övriga rörelseintäkter	0	50
Summa	21	50

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	0
Besiktning och service	87	42
Städning	45	49
Övrigt	64	2
Trädgårdsarbete	7	42
Snöskottning	15	31
Reparationer	35	38
Bostäder VVS	21	0
Tvättstuga	33	21
Trapphus/port/entr	0	8
Källarutrymmen	0	13
Soprum/miljöanläggning	5	0
Dörrar och lås/porttele	23	10
VA	0	4
Värme	0	2
Ventilation	0	125
El	31	0
Hissar	16	47
Fönster	41	15
Försäkringsärende/vattenskada	0	65
Övrigt plan. UH	0	65
Övriga gemensamma utrymmen	0	21
Taxebundna kostnader	429	630
Fastighetsförsäkringar	66	62
Bredband	72	0
Bredband/Kabeltv	7	72
Fastighetsskatt	67	62
Hyra, parkering/garage	13	0
Förbrukningsinventarier	2	50
Förbrukningsmaterial	3	2
Avg juridiska åtgärder	0	17
Förvaltningskostnader	0	18
Trivselåtgärder	1	1
Arvode ekonomisk förvaltning	53	0
Tidigare förvaltning	0	61
Extradebitering förvaltn.	9	0
Förvaltningsarvoden	1	13
Bankkostnader	1	3
Medlems- & föreningsavg	0	9
Övriga externa kostnader	7	4
Summa	1 155	1 603

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra, lokal	105	19
Kontorsmtrl trycksaker	0	0
Övriga förvaltningskostnader	7	1
Postbefordran	0	0
Inkasso	1	0
Revisionsarvoden	52	49
Övr förvaltningskostnader	12	1
Övriga administrativa kostnader	3	0
Konsultkostnader	0	90
Summa	180	160

NOT 6, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	231	272
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	232	272

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 465	74 470
Årets inköp	0	995
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 465	75 465
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 701	-8 943
Årets avskrivning	-1 193	-758
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 894	-9 701
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 571	65 764
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 373</i>	<i>25 373</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 000	54 000
Taxeringsvärde mark	109 000	124 000
Summa	176 000	178 000

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	204	204
Årets inköp	249	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	453	204
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-204	-204
Utgående ackumulerad avskrivning	-204	-204
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	249	0

NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	748	0
Summa pågående arbeten	748	0

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3	4
Övriga fordringar	27	0
Summa	30	4

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	148
Uppvärmning	19	0
Försäkringspremier	17	0
Vatten	18	0
Bredband	6	0
Förvaltning	13	0
Summa	89	148

NOT 12, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,49 %	2 000	2 000
Swedbank	2026-03-28	2,39 %	6 000	6 000
Summa			8 000	8 000
Varav kortfristig del			8 000	8 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 000 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	161
El	9	0
Utgiftsräntor	11	6
Vatten	27	24
Förutbetalda avgifter/hyror	195	0
Summa	255	192

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 800	36 800

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

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

Stockholm

Gabriel Lyberg
Ordförande

Keyvan Houshmand
Kassör

Ernst Tanner
Styrelseledamot

Lars Wik
Styrelseledamot

Robert Andreas Maier
Styrelseledamot

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

Fredrik Åborg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 13:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2026 14:54

DOCUMENT ID:

Hk8oGU3xGI

ENVELOPE ID:

Sy8szLngfl-Hk8oGU3xGI

DOCUMENT NAME:

Brf Lindansaren 8-10, 716447-6223 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a49353978302d2cb4f4f3ab48efa96bc29be37961bb6bf929e42f77887be5a5684225895796225c5980b9c0c8bb3

2b16c17c31b98a979e2ee86d63ff9c32914a

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. ERNST TANNER ernst@tanner.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 15:11 02.06.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.227
2. KEYVAN HOUSHMAND keyvan.houshmand@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:18 02.06.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.9
3. GABRIEL LYBERG gabriel.lyberg@me.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 21:40 02.06.2026 21:40	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.16
4. Robert Andreas Maier maierrobert388@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 11:06 03.06.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.203.130
5. Lars Göran Wik wik@laduo.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 11:57 03.06.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.163
6. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 13:48 03.06.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

* 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 Lindansaren 8-10
Org.nr 716447-6223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindansaren 8-10 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lindansaren 8-10s 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.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindansaren 8-10 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lindansaren 8-10 enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, 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.

Anmärkning

Föreningens stadgar innehåller bestämmelser om när ordinarie föreningsstämma ska hållas samt att årsredovisningen ska hållas tillgänglig för medlemmarna före stämman.

Vid vår granskning har vi noterat att dessa bestämmelser inte har följts. Årsredovisningen har inte hållits tillgänglig för medlemmarna i enlighet med stadgarnas krav och ordinarie föreningsstämma har inte hållits inom den tid som stadgarna föreskriver.

Styrelsen har därmed inte i dessa avseenden följt föreningens stadgar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 13:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2026 14:54

DOCUMENT ID:

rywszL3eMg

ENVELOPE ID:

r1LozU3xGx-rywszL3eMg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lindansaren 8-10 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

5226594ed0e00b9c21d4fb0ab14b7dc83f4fcf5b20c03b35dc9e73f662212f2f81b83585fb7e19b292e2713bde6a4fb15923d81aff94640f41f6314c70d25999

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	03.06.2026 13:48	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	03.06.2026 13:47	Low	IP: 31.208.99.66

* 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