

Årsredovisning 2025

Brf Lindalskogen 1

769638-6544



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindalskogen 1

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Sotenäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Väjern 3:9	2021	Sotenäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 098 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 098 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Lennermar	Ordförande
Carina Strandberg	Styrelseledamot
Emelie Zetterström	Styrelseledamot
Katrin Amberntsson	Styrelseledamot
Malin Hedberg	Styrelseledamot

Valberedning

Agneta Lagerblad
Petra Lennermar

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Helin Karam Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

Avtal med leverantörer

Bank	Swedbank
El	Ellevio AB
El	Nordic Green Energy
Försäkring	BSB Försäkringar
Försäkring	Länsförsäkringar
Förvaltare	Nabo Group AB
Revision	BoRevision i Sverige AB
Sophämtning	Rambo AB
Vatten	Sotenäs Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med 2025 ändrades redovisningsregelverket från K2 till K3, vilket innebär att anläggningstillgångarnas värde beräknas per komponent. Det medförde väsentligt höjda avskrivningskostnader och är den största anledningen till årets underskott.

Likviditeten har dock varit god och styrelsen beslutade att betala av det lån som togs upp i mars 2023, med 90 000 kronor genom en extraamortering.

Under året har ett av föreningens fem lån löpt ut och styrelsen valde att binda om lånet på nytt i tre år. Dessutom beslutade styrelsen om en hyreshöjning per 2025-03-01 med 12 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året bytt försäkringsbolag från BSB Försäkring till Länsförsäkringar, samt revisionsbolag från Ernst & Young AB till BoRevision i Sverige AB.

Övriga uppgifter

En andrahandsuthyrning har under året beviljats av styrelsen för maximalt ett års tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 054 611	890 778	857 594	755 478
Resultat efter fin. poster	-366 269	-159 186	-188 930	-307 194
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	173 680	130 260	86 840	43 420
Taxeringsvärde	27 569 000	26 593 000	26 593 000	26 593 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	774	732	655
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	87,1	78,1	90,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 589	9 778	9 973	9 898
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 589	9 778	9 973	9 898
Sparande / kvm totalyta, kr	212	142	115	-2
Elkostnad / kvm totalyta, kr	204	203	179	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	98	91	79	77
Energikostnad / kvm totalyta, kr	301	295	259	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	3,10	2,68	1,94
Räntekänslighet (%)	10,25	12,63	13,63	15,11

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 72 375 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Från och med 2025 ändrades redovisningsregelverket från K2 till K3, vilket innebär att anläggningstillgångarnas värde beräknas per komponent. Det medförde väsentligt höjda avskrivningskostnader och är den största anledningen till årets underskott. Kostnaderna fortsätter därmed att överstiga intäkterna, vilket de kommer fortsätta göra även framgent. Föreningens likviditet är dock god och vi fortsätter amortera på våra lån i högre grad. Föreningen kan därmed fullfölja sina åtaganden långsiktigt med det nuvarande negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 825 000	-	-	34 825 000
Fond, yttre underhåll	130 260	-	43 420	173 680
Balanserat resultat	-726 934	-159 186	-43 420	-929 539
Årets resultat	-159 186	159 186	-366 269	-366 269
Eget kapital	34 069 141	0	-366 269	33 702 872

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-929 539
Årets resultat	-366 269
Totalt	-1 295 808

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	183 000
Balanseras i ny räkning	-1 478 808
	-1 295 808

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	1 054 611	890 778
Övriga rörelseintäkter	3	1	85 003
Summa rörelseintäkter		1 054 612	975 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-394 715	-394 267
Övriga externa kostnader	7	-112 705	-83 269
Personalkostnader	8	0	-9 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-598 692	-315 060
Summa rörelsekostnader		-1 106 112	-801 795
RÖRELSERESULTAT		-51 500	173 986
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		721	2 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-315 490	-335 717
Summa finansiella poster		-314 769	-333 172
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-366 269	-159 186
ÅRETS RESULTAT		-366 269	-159 186

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	43 915 776	44 493 984
Maskiner och inventarier	11	133 119	153 603
Summa materiella anläggningstillgångar		44 048 895	44 647 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 048 895	44 647 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 672	8 614
Övriga fordringar	12	286 448	225 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 023	43 300
Summa kortfristiga fordringar		332 143	277 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 201	1 201
Summa kassa och bank		1 201	1 201
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		333 344	278 275
SUMMA TILLGÅNGAR		44 382 238	44 925 862

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 825 000	34 825 000
Fond för yttre underhåll		173 680	130 260
Summa bundet eget kapital		34 998 680	34 955 260
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-929 539	-726 934
Årets resultat		-366 269	-159 186
Summa ansamlad förlust		-1 295 808	-886 119
SUMMA EGET KAPITAL		33 702 872	34 069 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 100 000	5 400 000
Summa långfristiga skulder		8 100 000	5 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 428 640	5 336 600
Leverantörsskulder		22 588	12 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	128 138	107 651
Summa kortfristiga skulder		2 579 366	5 456 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 382 238	44 925 862

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-51 500	173 986
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	598 692	315 060
	547 192	489 046
Erhållen ränta	721	2 545
Erlagd ränta	-309 290	-327 394
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	238 623	164 197
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 568	28 373
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 405	-4 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269 596	188 502
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45	0
Amortering av lån	-208 005	-214 210
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-207 960	-214 210
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 636	-25 708
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	225 881	251 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	287 518	225 881

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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	1,29 %
Yttertak	2,70 %
Fasader	2,70 %
Balkonger	6,07 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Ventilation	3,73 %
El	2,11 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	954 976	802 057
Hysesintäkter, p-platser	36 720	36 720
El	59 328	50 152
Övriga intäkter	3 587	1 849
Summa	1 054 611	890 778

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	3
Övriga intäkter	0	85 000
Summa	1	85 003

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Trädgårdsarbete	748	1 438
Snöskottning	0	3 363
Övrigt	6 250	0
Summa	6 998	4 801

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	223 498	223 308
Vatten	107 541	100 176
Sophämtning	24 646	24 590
Summa	355 685	348 074

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 032	41 392
Summa	32 032	41 392

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	28 694	0
Övriga förvaltningskostnader	5 885	7 778
Juridiska kostnader	2 704	2 669
Revisionsarvoden	30 000	28 750
Ekonomisk förvaltning	45 422	44 072
Summa	112 705	83 269

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	7 000
Sociala avgifter	0	2 199
Summa	0	9 199

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	315 483	335 717
Övriga räntekostnader	7	0
Summa	315 490	335 717

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 525 000	45 525 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 525 000	45 525 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 031 016	-736 440
Årets avskrivning	-578 208	-294 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 609 224	-1 031 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 915 776	44 493 984
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 161 500</i>	<i>10 161 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 000 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	3 569 000	4 393 000
Summa	27 569 000	26 593 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	204 813	204 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	204 813	204 813
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-51 210	-30 726
Årets avskrivning	-20 484	-20 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-71 694	-51 210
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 119	153 603

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	52	51
Skattefordringar	79	429
Nabo Klientmedelskonto	190 479	170 562
Borgo	95 838	54 118
Summa	286 448	225 161

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 977	13 971
Försäkringspremier	9 993	18 046
Förvaltning	12 053	11 283
Summa	36 023	43 300

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-02-25	3,69 %	2 700 000	2 700 000
Swedbank	2028-02-25	2,95 %	2 700 000	2 700 000
Swedbank	2027-02-25	2,30 %	2 700 000	2 700 000
Swedbank	2026-03-28	2,55 %	2 428 640	2 541 600
Swedbank	2025-03-28	3,25 %		95 000
Summa			10 528 640	10 736 600
Varav kortfristig del			2 428 640	5 336 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 963 840 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	24 468	20 829
Utgiftsräntor	17 469	11 269
Förutbetalda avgifter/hyror	86 201	75 553
Summa	128 138	107 651

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 924 000	10 924 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Från och med 2026-01-01 höjs årsavgifterna med 2%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Sotenäs

Carina Strandberg
Styrelseledamot

Emelie Zetterström
Styrelseledamot

Katrin Amberntsson
Styrelseledamot

Malin Hedberg
Styrelseledamot

Peter Lennermar
Ordförande

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

BoRevision
Helin Karam
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 14:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 10:45

DOCUMENT ID:

ByT7WIS5bl

ENVELOPE ID:

BJgnXbUH9-x-ByT7WIS5bl

DOCUMENT NAME:

Brf Lindalskogen 1, 769638-6544 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

c9abc7c5322671e812b373c7301a1936d89f36bb18d8d36e945d02b6eb7ce8abb656950c1021894369239c313b41756b4d026b8191fb16a5527bf50f50c1a12c

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 CARINA STRANDBER G carina.strandberg@fridas kolan.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 11:43 16.03.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.208
2. PETER LENNERMAR peterlennermar@icloud.c om	 Signed Authenticated	16.03.2026 11:57 16.03.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.146.25
3. JONNA EMELIE VIOLA ZE TTERSTRÖM emelie.zetterstrom@outlo ok.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 14:10 16.03.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.234
4. ANNA KATRIN AMBERNT SSON katrin@amberntsson.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 20:49 16.03.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.92
5. MALIN MARIA HEDBERG malinhedberg_@hotmail.c om	 Signed Authenticated	17.03.2026 07:16 17.03.2026 07:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.2.197
6. HELIN KARAM helin.karam@borevision.s e	 Signed Authenticated	17.03.2026 14:21 17.03.2026 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.21.23

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindalskogen 1, org.nr. 769638-6544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindalskogen 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen

Lindalskogen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



rkhXb8r5-g-rJa7-8B5Zx

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 14:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 10:45

DOCUMENT ID:

rJa7-8B5Zx

ENVELOPE ID:

rkhXb8r5-g-rJa7-8B5Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lindalskogen 1.pdf

2 pages

SHA-512:

700f975d7ee63fcdd525236d7eb488dc639583abb79880
517197c6fa2461459adae678b32b4c7525dfe7f06a1b90
ac78b8a15151ad3a1ed60cb324f492263c61

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELIN KARAM	Signed	17.03.2026 14:21	eID	Swedish BankID
helin.karam@borevision.s e	Authenticated	17.03.2026 14:20	Low	IP: 188.149.21.23

* 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