

Bostadsrättsföreningen Länken

Org.nr: 757201-3238

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Länken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Länken, 757201-3238, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Tuula Reijnt	2026
Ledamot	Anne-Regina Ridger	2026
Ledamot	Astrid Olsson	2026
Suppleant	Ludvig Larsson	2026
Suppleant	Patrik Reijnt	2026

Valdes t.o.m föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Amanda Von Matern
Revisorssuppleant	Johan Wilén

Valberedning

Valberedningen har bestått av Linda Lindqvist och Pontus Strandvik

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 21:12, Kålltorp 21:13 och Kålltorp 21:14 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 12 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 1931. Fastighetens adresser är Sanatoriegatan 4 A-C.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	6	4

Total tomtarea: 1 108 kvm

Total bostadsarea: 719 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa t.om 2026-12-31.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Fortum
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 809 kr (58 254 kr 2024) och 41 766 kr för underhåll 2025 (inget planerat underhåll under 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

2025 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen, plåtförstärkning av ytterdörrströsklar, underhåll av värmepump samt målning och renovering av taket.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-02-23 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 193 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 268 kr/kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Renovering och målning av plåtdelar på taket	2025
Plåtförstärkning av ytterdörrströsklar	2025
Underhåll av värmepump	2025
Installation av cirkulationspump	2024
Renovering och målning av porttrösklar	2024
Installation av solceller	2024
Takimpregnering	2023
Fasadrenovering	2023
Inkoppling av elslutbleck	2022
Taktvätt	2022
Underhållsspolning	2021
OVK-besiktning	2020
Energideklaration	2020
Byte av termostat	2020
Byte av cirkulationspump	2019
Målning av fasad	2019
Smörjning, justering och tätning av dörrar	2019
Smörjning och justering av fönster	2019
Spolning av brunnar, stuprör och spillvattenledningar	2018
Montering av skärmtak till entréer	2017
Renovering samt målning sockeln	2017
Stenläggning närmst husknopp, framsida och en gavel	2017
Belysning tvättstuga och torkrum	2017
Taköversyn, plåtarbete och målning	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har takkuporna blivit skrapade och målade. Portarnas trösklar har skyddats med plåtbeslag. Ett brandsäkert kassaskåp har installerats. Det ska användas av styrelsen, som behöver förvara dokument överskådligt och säkert. Vi har tecknat avtal med KIVAB (Klottrets fiende nr 1) om sopkärlstvätt 2 gånger per år. Vi har anlitat Sustend för att upprätta en ny underhållsplan. En inspektion genomfördes 15 december och arbetet med den fortsätter 2026. När solcellerna installerades gjorde vi uppehåll med amorteringar på vårt lån. Fr. o. m maj 2025 återupptogs detta och 30 000 kr kommer amorteras fyra gånger per år.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %. Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2%.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV om ett pris på 74 kr/mån/lgh. Inför 2026 ökar priset till 79 kr/mån/lgh.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	648	646	568	480
Resultat efter finansiella poster, tkr	87	86	- 27	- 2
Förändring av underhållsfond	151	39	39	124
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	22	118	2	-58
Sparande, kr/kvm	300	299	250	157
Soliditet, (%)	38	42	39	38
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	893	893	745	665
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	99	94	100
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	878	878	732	665
Driftskostnad, kr/kvm	333	349	360	365
Energikostnad, kr/kvm	231	224	282	292
Ränta, kr/kvm	121	163	63	43
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	268	248	248	238
Skuldsättning, kr/kvm	3 449	3 574	2 879	3 171
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 449	3 574	2 879	3 171
Räntekänslighet, (%)	4	4	4	5
Snittränta, (%)	3.52	4.55	2.19	1.36

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el och VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	799 000	1 021 995	- 397 678	85 638
Disposition enligt föreningsstämma			85 638	-85 638
Avsättning till underhållsfond		193 000	-193 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 766	41 766	
Årets resultat				87 430
Vid årets slut	799 000	1 173 229	- 463 274	87 430

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 312 040
Årets resultat före fondändring	87 430
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 193 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	41 766
Summa över/underskott	- 375 844

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 375 844
Totalt	- 375 844

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

631 248

631 248

Övriga rörelseintäkter

3

16 779

14 568

Summa rörelseintäkter

648 027

645 816

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-299 728

-308 963

Övriga kostnader

5

-87 109

-64 355

Personalkostnader

6

-4 500

-5 400

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-86 169

-71 368

Summa rörelsekostnader

-477 506

-450 086

RÖRELSERESULTAT

170 521

195 730

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 152

6 799

Räntekostnader och liknande resultatposter

-87 243

-116 891

Summa finansiella poster

-83 091

-110 092

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

87 430

85 638

RESULTAT FÖRE SKATT

87 430

85 638

ÅRETS RESULTAT

87 430

85 638



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	3 505 744	3 620 638
Summa materiella anläggningstillgångar		3 505 744	3 620 638
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 505 744	3 620 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		58 222	29 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	33 488	30 871
Summa kortfristiga fordringar		91 710	60 637
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000	2 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000	2 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	596 690	515 358
Summa kassa och bank		596 690	515 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		690 400	577 995
SUMMA TILLGÅNGAR		4 196 144	4 198 633



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		799 000	799 000
Underhållsfond		1 173 229	1 021 995
Summa bundet eget kapital		1 972 229	1 820 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-463 274	-397 677
Årets resultat		87 430	85 638
Summa fritt eget kapital		-375 844	-312 039
SUMMA EGET KAPITAL		1 596 385	1 508 956
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12	2 480 000	2 570 000
Leverantörsskulder		25 141	26 426
Skatteskulder		1 471	1 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	93 147	91 365
Summa kortfristiga skulder		2 599 759	2 689 677
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 599 759	2 689 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 196 144	4 198 633



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	170 521	195 730
Avskrivningar	86 169	71 368
Summa	256 690	267 098
Erhållen ränta	4 152	6 799
Erlagd ränta	-87 243	-116 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	173 599	157 006
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-31 073	-14 361
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	82	8 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 608	151 378
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Moms solceller	28 725	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	28 725	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	2 570 000
Amortering av låneskulder	-90 000	-2 070 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	500 000
Årets kassaflöde	81 333	651 378
Likvida medel vid årets början	515 358	342 738
Likvida medel vid årets slut	596 690	515 358

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	38
Markanläggningar	18
Solceller	25

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	631 248	631 248
Totalt årsavgifter och hyror	631 248	631 248

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Debiterade tillval	600	473
Överlåtelseavgifter	0	2 866
Övriga intäkter	5 523	573
Kommunikation	10 656	10 656
Totalt övriga rörelseintäkter	16 779	14 568



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	85 215	94 280
Vatten och avlopp	80 913	66 690
Avfallshantering	18 549	13 605
Städning*	327	27 500
Besiktningsskostnader	0	4 041
Övriga utgifter för köpta tjänster	900	1 375
Kabel-TV	11 388	11 280
Försäkringar	11 151	9 845
Förbrukningsmaterial**	10 022	2 533
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 688	19 560

239 153

250 709

Reparationer

Övriga installationer	0	5 500
Övrigt	0	11 016
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 623	953
Övrigt, gemensamma utrymmen*	15 186	0
VA & sanitet, installationer	0	13 162
Värme, installationer	0	1 425
El, installationer	0	26 198

18 809

58 254

Planerat underhåll

Huskropp, tak	28 381	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 041	0
Värme, installationer	5 344	0

41 766

0

Totalt fastighetskostnader

299 728

308 963

Driftkostnader:

*2024 anlätades Supreme Service i Sverige AB för golvvård i samtliga uppgångar, detta gjordes inte 2025.

**Inköp av rabbatkanter, lövräsor, städprodukter m.m.

Reparationer:

*Övrigt, gemensamma utrymmen - demonterat och monterat gipsskivor.

Underhåll:

Målning och renovering av taket (28 381 kr)

Plåtförstärkning av ytterdörrströsklar (8 041 kr)

Underhåll av värmepump (5 344 kr)

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 190	4 190
Förvaltningskostnader	53 155	50 587
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial*	28 875	3 596
Bankkostnader	639	564
Övriga externa tjänster	0	5 418
Övriga externa kostnader	250	0
Totalt övriga kostnader	87 109	64 355

*Ökad kostnad 2025 p.g.a inköp av ett dokumentskåp (25 950 kr)

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	4 500	5 400
Totalt personalkostnader	4 500	5 400

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	68 366	53 565
Markanläggningar	17 803	17 803

86 169 71 368

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

86 169 71 368

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckningar	4 440 000	4 440 000
------------------------	-----------	-----------

Summa: 4 440 000 4 440 000

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31 2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader	3 641 905	3 163 147
Mark	1 660 360	1 660 360
Markanläggningar	350 470	350 470
Årets anskaffning byggnader	0	478 758
Justering anskaffningsvärde avseende moms på solceller	-28 725	0

Utgående anskaffningsvärden

5 624 010 5 652 735

Ingående avskrivningar

Byggnader	- 1 806 255	- 1 752 690
Markanläggningar	- 225 842	- 208 039
Årets avskrivning på byggnader	- 68 366	- 53 565
Årets avskrivning på markanläggningar	- 17 803	- 17 803

Utgående avskrivningar

-2 118 266 -2 032 097

Utgående redovisat värde

3 505 744 3 620 638

Varav

Byggnader	1 738 559	1 835 650
Mark	1 660 360	1 660 360
Markanläggningar	106 825	124 628

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	7 551 000	9 843 000
Taxeringsvärde mark	10 184 000	10 428 000

17 735 000 20 271 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31 2024-12-31

Förutbetalda försäkring	12 341	11 151
Förutbetalda kostnader	21 147	19 720

Summa 33 488 30 871

Not 11. Kassa och bank

2025-12-31 2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken	596 690	515 358
---------------------------------	---------	---------

Summa 596 690 515 358



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-02	3,10 %	2 480 000	2 570 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 480 000	2 570 000

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 480 000	2 570 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Summa	2 480 000	2 570 000

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 834	8 795
Förutbetalda intäkter	51 082	52 450
Upplupna kostnader	35 231	30 120
Summa	93 147	91 365



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tuula Reijnt
Ordförande

Anne-Regina Ridger
Ledamot

Astrid Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Amanda Von Matern
Intern revisor