

Brf Linden nr 2

Org nr 769604-9282

Styrelsen för Brf Linden nr 2 får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen är enligt inkomstskattelagen en äkta bostadsrättsförening, ett privatbostadsföretag. Ändamålet för Bostadsrättsföreningen är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Brf Linden nr 2 startade 2001-12-18. De senaste stadgarna är från 1999-10-12 och borde förnyas, den ekonomiska planen blev registrerad 2002-02-28.

Brf Linden nr 2 köpte fastigheten Hofors 13:141 av konkursboet från Brf Björkhagen 2002-01-02 för 51.000.000 kr.

Byggnaderna uppfördes 1948/49. 1990 skedde en tillbyggnad. Föreningen innehar marken med äganderätt och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten. Fastigheten har en tomtarea om 33.899 m² och lägenhetsarea om 8.256 m² bestående av 96 lägenheter om 86 m², Därutöver finns en byggnad (92 m²) med tvättstuga, samlingslokal, undercentral och ett varmgarage. Det finns två byggnader med 40 kallgarageplatser samt 108 parkeringsplatser med och utan motorvärmare.

Fastighetens taxeringsvärde är 20.096.000 kr varav 2.496.000 kr avser mark.

Typkoden är 220. Det finns en underhållsplan som kommer att uppdateras inom kort.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad av Trygg Hansa.

Under verksamhetsåret har sju lägenheter överlåtits (åtta personer).

Föreningens styrelse och revisor har haft följande sammansättning:

Ledamot, ordförande*	Rigmor Ottesen
Sekreterare	Carin Andersson
Kassör	Susanne Jonsson
Ledamot, ordförande*	Bengt Nilsson

*) Ordförandeposten alternerar mellan ledamöter.

Adjungerad	Jan Andersson
Suppleant	Anna Sjöstrand
Suppleant	Marianne Sundqvist Heggem
Suppleant	Timo Haukilauma

Revisor	Jan Ordeus, OTE Revision AB.
Internrevisor	Vakant.

Valberedning	Madelene Hallstensson Carina Rehn
--------------	--------------------------------------

Styrelsen har haft nio (9) protokollförda sammanträden samt tre arbetsmöten.

Förvaltning

Vaktmästarsysslan har utförts av två timanställda vaktmästare.

Fastighetsskötsel har utförts av JH Byggteknik AB och MR Bygg.

Snöröjning och sandupptagning har utförts av BS Entreprenad AB.

VVS-arbeten har oftast utförts av Ljungs VVS AB

El-arbeten har oftast utförts av Q teknik AB.

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av styrelsen med biträde av CanReda AB.

Fr o m 2026-01-01 övertas förvaltningen av Simpleko.

Väsentliga händelser 2025

Fortsatt arbete med OVK-besiktningar. Utökad sopsortering. Vindskivor säkrade.

Städdag. VVC lagat i hus 1. Inoljning och målning av utrustning i ledparkerna.

Framtida planer 2026

Grävning och utbyte av kulvertar p g a läckor.

Installation av fastighetsboxar p g a krav från Postnord.

Upprätta en ny underhållsplan med hjälp av Simpleko.

Ekonomi

Styrelsen föreslår att av årets vinst, 469.283,41 kr, skall till yttre underhållsfond avsättas 100.000 kr samt att resterande belopp, 369.283,41 kr skatt balanseras i ny räkning.

För det ekonomiska resultatet och ställningen hänvisas till efterföljande resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Flerårsjämförelser med nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6.587	6.451	6.018	5.476	5.473
Resultat efter fin poster, tkr	469	471	373	- 326	260
Soliditet, %	36	33	31	29	32
Årsavgifter, kr/m ²	760	747	698	639	639
Skuldsättning, kr/m ²	1.336	1.399	1.460	1.523	1.586
Sparande, kr/m ²	137	122	108	30	98
Energikostnad, kr/m ²	391	368	321	362	351
Räntekänslighet, %	1,8	2,8	2,1	2,2	2,1

Definitioner:

Soliditet: Föreningens egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Skuldsättning: Totala skulder/banklån per kvm. < 4.000 är lågt, äldre Brf har ofta låg skuld.

Sparande: 120 – 200 lågt, 201 – 300 måttligt, 300 > bra. Mått på utrymme för underhåll.

Energikostnad: Totalkostnad för värme, vatten och el. Riktvärde idag 200, högre i äldre Brf.

Räntekänslighet: Hur mycket måste årsavgiften höjas om räntan ökar med 1 %.

Brf Linden nr 2

Org nr 769604-9282

RESULTATRÄKNING

	2025	2024
INTÄKTER		
Årsavgifter	6 278 400,00	6 163 200,00
Hysesintäkt Garage/P-plats	301 800,00	280 101,00
Hysesintäkter lokal/överlåtelseavgifter	5 800,00	6 650,00
Övriga intäkter/öresutjämning	721,22	1 206,46
SUMMA INTÄKTER	6 586 721,22	6 451 157,46
DRIFTSKOSTNADER		
Adm arvoden, styrelse/revisor	- 218 235,00	- 217 235,00
Adm ek förvaltningskostnader	- 141 472,00	- 140 653,00
Adm kontorsmaterial, porto mm	- 19 949,00	- 38 880,00
Adm personalkostnader vaktm lön	- 108 800,00	- 123 692,00
Adm soc avg, Fora, fackavg	- 86 691,00	- 96 907,00
Adm föreningslokal, aktivitet	- 3 018,00	- 10 664,00
Adm övrigt, bankavg, utbildning	- 10 792,00	- 12 164,00
Vatten/avloppsavgifter	- 882 309,00	- 732 746,00
Fjärrvärme	- 2 100 281,00	- 2 072 999,00
Fastighetsel nätaggifter	- 179 077,00	- 172 201,00
Fastighetsel förbrukning	- 67 442,00	- 56 246,00
Renhållnings- och hälsoskyddsavgift	- 214 938,00	- 217 726,00
Fastighetsförsäkring	- 312 043,00	- 305 950,00
Självrisker, brand och vattenskador	- 14 773,00	- 25 010,00
Sotning, brandskydd	- -	- -
Snöröjning/sandupptagning	- 117 814,00	- 148 501,00
Kabel-TV-/Internet-avgift	- 167 184,00	- 152 371,00
Allmän fastighetsskötsel	- 64 841,00	- 119 499,00
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	- 4 709 659,00	- 4 643 444,00
UNDERHÅLLSKOSTNADER		
Energidekl / Obl ventlationskontroll / Radonmät	- -	- -
Reparationer	- 408 328,00	- 391 359,00
SUMMA UNDERHÅLLSKOSTNADER	- 408 328,00	- 391 359,00
FASTIGHETSAVGIFT	- 150 720,00	- 150 720,00
SUMMA KOSTNADER	- 5 268 707,00	- 5 185 523,00
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	1 318 014,22	1 265 634,46
AVSKRIVNINGAR		
Avskrivning Fastighet	- 519 456,00	- 504 056,00
Avskrivning Inventarier	- 16 760,00	- 30 000,00
SUMMA AVSKRIVNINGAR	- 536 216,00	- 534 056,00
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter, utdelning	50 108,19	95 625,66
Räntekostnader mm	- 362 623,00	- 356 436,00
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER O KOSTN	- 312 514,81	- 260 810,34
ÅRETS RESULTAT	469 283,41	470 768,12

Brf Linden nr 2

Org nr 769604-9282

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fastighet	43 652 225,00	43 528 814,00
Ack avskrivning fastighet	- 28 222 334,00	- 27 702 878,00
Inventarier	442 431,00	405 671,00
Ack avskrivning inventarier	- 422 431,00	- 405 671,00
Finansiell anläggningstillgång, räntefond o likn	2 057 675,62	2 009 817,43
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 507 566,62	17 835 753,43
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar, förskottsbetalda kostnader	47 394,00	-
Kassa, bank	1 671 967,93	1 345 042,71
Skattekonto	7 201,00	9 871,00
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 726 562,93	1 354 913,71
SUMMA TILLGÅNGAR	19 234 129,55	19 190 667,14
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Insatser (Grundfond)	465 120,00	465 120,00
Föreningens yttre fond	2 848 000,00	2 748 000,00
Balanserat resultat	3 102 786,14	2 732 018,02
Årets resultat	469 283,41	470 768,12
SUMMA EGET KAPITAL	6 885 189,55	6 415 906,14
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Fastighetslån SHB	11 030 279,00	11 549 735,00
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	11 030 279,00	11 549 735,00
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	34 100,00	27 663,00
Förutbetalda årsavgifter	500 700,00	469 150,00
Fastighetsavgift skuld	301 440,00	257 280,00
Källskatteskuld/uppl arbetsgivaravgifter	143 129,00	148 738,00
Upplupna kostnader	339 292,00	322 195,00
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	1 318 661,00	1 225 026,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 234 129,55	19 190 667,14

Ställda panter: Inteckningar 68.251.000 kr varav 46.151.000 kr i eget förvar.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Linden nr 2

Org.nr 769604-9282

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linden nr 2 för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Linden nr 2s finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Linden nr 2 för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Uttalanden

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

Sundborn den 31 mars 2026



Jan Ordéus

BRF LINDEN NR 2

Org nr 769604-9282

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Brf Lindens årsredovisning har upprättats enl Årsredovisningslagen, 1995:1554. BFNAR 2012:1.

Avskrivning på anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av i takt med amorteringen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta

Styrelsen arvoderas enligt stämmans beslut.

Under året har föreningen haft timanställda vaktmästare.

2025

2024

Not 2 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	43 528 814	43 528 814
Årets anskaffning	123 411	
Utgående ack anskaffningsvärden	43 652 225	43 528 814
Ingående avskrivningar	- 27 702 878	- 27 198 822
Årets avskrivning	- 519 456	- 504 056
Utgående ack avskrivningar	- 28 222 334	- 27 702 878
Utgående restvärde enl plan	15 429 891	15 825 936
Taxeringsvärde, kr	20 096 000	20 096 000
Byggnad	17 600 000	17 600 000
Mark	2 496 000	2 496 000

BRF LINDEN NR 2

Org nr 769604-9282

Not 3 Eget Kapital

	Insatskapital	Yttre reparat fond	Balanser resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	465 120	2 748 000	2 732 018	470 768
Resultatdisp enligt beslut av bolagsstämman lanspråktagande av Yttre reparationsfond		100 000	370 768	- 470 768
Årets resultat				<u>469 283</u>
Belopp vid årets utgång	465 120	2 848 000	3 102 786	469 283

Not 4 Skulder till kreditinstitut 2025-12-31

	Belopp, kr	Räntesats %	Amorteras 2026
Stadshypotek 351874	4 015 000	3,25	184 800
Stadshypotek 280233	3 793 100	4,20	200 400
Stadshypotek 134339	<u>3 222 179</u>	<u>1,59</u>	<u>134 256</u>
	11 030 279	3,09	519 456

Hofors 2026-03-

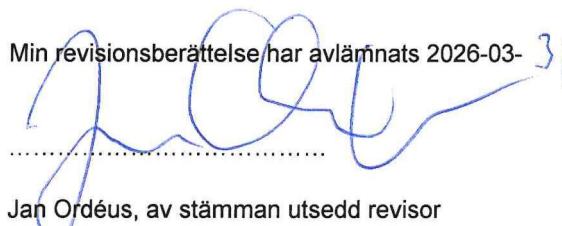

Rigmor Ottesen


Susanne Jonsson


Carin Andersson


Bengt Nilsson

Min revisionsberättelse har avlämnats 2026-03-


Jan Ordéus, av stämman utsedd revisor

Nyckeltal

Brf Linden nr 2, 769604-9282 (Linden)

Period: 2501-2512

Sid 1 (av 2)

Utskrifts-ID: 790

Kassaflöde

		Föregående år 2401-2412 (tkr)	% oms	Period 2501-2512 (tkr)	% oms
K1	Periodens nettoomsättning	6 450	100,0	6 586	100,0
KASSA OCH BANK VID PERIODENS BÖRJAN					
K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	950		1 355	
K3	Outnyttjad checkräkningskredit	0		0	
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
K4	Rörelseintäkter	6 451		6 587	
K5	Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-5 035		-5 118	
K6	Finansiella intäkter	96		50	
K7	Finansiella kostnader	-356		-363	
K8	Skatt	0		0	
K9	Justering för ej likviditetspåverkande poster	0		0	
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	1 156	17,9	1 156	17,6
Förändring av rörelsekapitalet					
K11	Ökning / minskning lager och pågående arbeten	0		0	
K12	Ökning / minskning kundfordringar	0		-5	
K13	Ökning / minskning kortfristiga fordringar	0		-42	
K14	Ökning minskning övriga kortfristiga skulder	0		94	
K15	Förändring av rörelsekapitalet	0		46	
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	1 156	17,9	1 202	18,3
Kassaflöde till/från investeringar					
K17	Investeringar i anläggningstillgångar	0		0	
K18	Försäljning av anläggningstillgångar	0		0	
K19	Kassaflöde till/från investeringar	0		0	
K20	Kassaflöde efter investeringar	1 156	17,9	1 202	18,3
Kassaflöde till/från finansiering					
K21	Nya långfristiga lån	-504		-519	
K22	Amortering av långfristiga lån	0		0	
K23	Aktieutdelning	0		0	
K25	Kassaflöde till/från finansiering	-504		-519	
KASSA OCH BANK VID PERIODENS SLUT					
K26	Summa kassaflöde	652		683	
K27	Kassa och bank inkl outnyttjad checkräkningskredit	1 601	24,8	2 038	30,9

Resultaträkning (officiell)

Sid 1 (av 1)

Brf Linden nr 2, 769604-9282 (Linden)

Utskrifts-ID: 806

Period: 2501-2512

Senast reg verifikat: A:472, Avsl:1

Benämning	Resultat 2501-2512	Föregående år 2401-2412
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning, årsavgifter mm	6 586 000	6 449 952
Övriga rörelseintäkter	721	1 205
Summa rörelsens intäkter	6 586 721	6 451 157
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader fastighetsanknutna	-4 271 422	-4 153 969
Driftskostnader reparationer	-408 328	-391 359
Driftskostnader administrativa	-393 466	-418 233
Personalkostnader	-195 491	-221 962
Avskrivningar/nedskrivningar anläggningstillg	-536 216	-534 056
Summa rörelsens kostnader	-5 804 923	-5 719 579
RÖRELSERESULTAT	781 798	731 578
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	50 108	95 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	-362 623	-356 436
Summa resultat från finansiella investeringar	-312 515	-260 810
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	469 283	470 768
ÅRETS RESULTAT	469 283	470 768

Balansräkning (officiell)

Brf Linden nr 2, 769604-9282 (Linden)

Period: 2501-2512

Senast req verifikat: A-47? Avsl:1

Sid 1 (av 1)

Utskrifts-ID: 808

Konto	Benämning	Utg balans 251231	Ingående balans 250101
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter		15 429 891	15 825 936
Inventarier		20 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 449 891	15 825 936
Finansiella anläggningstillgångar			
Värdepappersinnehav		2 057 676	2 009 817
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 057 676	2 009 817
Summa anläggningstillgångar		17 507 567	17 835 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 213	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 181	0
Summa kortfristiga fordringar		47 394	0
Kassa och bank			
Skattekonto		7 201	9 871
Bank SHB		1 671 968	1 345 043
Summa kassa och bank		1 679 169	1 354 914
Summa omsättningstillgångar		1 726 563	1 354 914
SUMMA TILLGÅNGAR		19 234 130	19 190 667
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		-465 120	-465 120
Yttre underhållsfond		-2 848 000	-2 748 000
Summa bundet eget kapital		-3 313 120	-3 213 120
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond (Bal resultat)		-3 102 786	-2 732 018
Årets resultat		-469 283	-470 768
Summa fritt eget kapital		-3 572 070	-3 202 786
Summa eget kapital		-6 885 190	-6 415 906
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		-11 030 279	-11 549 735
Summa långfristiga skulder		-11 030 279	-11 549 735
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-34 100	-27 663
Skatteskulder		-301 440	-257 280
Övriga skulder		-104 723	-104 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-878 398	-835 360
Summa kortfristiga skulder		-1 318 661	-1 225 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-19 234 130	-19 190 667