







Årsredovisning 2025

HSB Brf Linden i Västerhaninge

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Linden i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2259 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:319	1965-01-01	1967
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige (fr o m 2025). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 772
19	förråd	119
10	Rollatorgarage	0
26	garageplatser	415
5	lokaler (hyresrätt)	167
69	p-platser	0
Totalt 201 objekt		**6 473**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 33 st 3 rok, 18 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Dokument-ID 092221155575752531 30 Signerat SE, KH1, KH2, FF, TL, KA, AH, JG, DE, BH, SL

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Elmblad	Ordförande	2025-06-11	
Stefan Elmblad	Ledamot	2024-06-01	
Fredrik Forsberg	Ordförande	2021-06-18	2025-06-11
Fredrik Forsberg	Ledamot	2020-06-25	
Kjell Andersson	Ledamot	2002-05-17	
Kent Hellsén	Ledamot	2020-06-25	
Kristina Hellborg	Ledamot	2015-05-22	
Johan Gyllstedt	Ledamot	2019-06-05	
Daniel Engberg	Ledamot	2024-06-01	
Therese Laveryd	Ledamot	2023-06-04	
Arvid Håkansson	Ledamot	2023-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Elmblad, Kjell Andersson, Therese Laveryd, Kent Hellsén.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Elmblad, Kristina Hellborg, Arvid Håkansson och Kent Hellsén.

Revisorer har varit: Britt Holmberg med Ulf Lundberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Elisabeth Närlund (sammankallande) samt Anne-Lie Ullmann, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-25 för beslut om balkongrenovering. På extra stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter har ökat med 3% från och med 2025-01-01. Ingen höjning av årsavgiften är planerad för år 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-02.

Genomfört underhåll och övriga händelser av intresse

Under året har löpande underhåll av byggnader och utemiljön skett
Brandsyn i fastigheten har genomförts under året

Besiktning lekplatser har genomförts under året
Underhållsplanen har uppdaterats
Taksyn har genomförts
Driftmöten med representanter från HSB har genomförts
Genomfört omvandling av fria parkeringsplatser till hyrplatser
Arbete med införande av nytt passersystem och bokningssystem för lokal och tvättstugor har påbörjats. Ansökan om statligt stöd för dessa åtgärder har beviljats
Förberedande arbete inför renovering av balkonger har genomförts
Trapphusbelysning i samtliga portar har bytts ut.

Föreningsfrågor
Styrelsen har under året vid behov gett ut ”Nyhetsblad”
Demonstration av en inglasad och utbyggd balkong har genomförts på gården under två dagar, inför kommande balkongarbeten
Extra föreningsstämma har genomförts där stämman röstade ja till styrelsens förslag att bygga ut och glasa in balkongerna.
Expeditionstiderna har fortsatt, där föreningens medlemmar välkomnas att komma och träffa styrelsen och ta upp aktuella frågor och funderingar.

HSB Kod
Föreningsstämman 2016 antog HSB Kod.
Syftet med koden är att bidra med en öppen och genomlyst bostadsrättsförening där medlemmarna ska känna trygghet i att bostadsrättföreningen styrs demokratiskt samt att verksamheten är stabil och hållbar.
Koden följer principen ”Följ eller förklara” och styrelsen ska till stämman skriftligen redogöra och kommentera de punkter i koden som inte följs.
Styrelsen har under 2025 följt och arbetat enligt samtliga punkter i HSB Kod.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder genomförts:

2025 Byte armaturer, trapphus
2024 Byte armaturer, utebelysning
2024 Renovering av entrépartier
2024 Asfalterat och omstrukturerat vissa parkeringsplatser, samt linjemålning
2024 Byte klätterställning
2024 Byte DUC Undercentral
2023 Byte av stegar till vindarna
2023 Radonmätning utförd
2022 Hetvattenspolning av stammar
2022 OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll genomförts
2022 Målning av sopskåpen
2020 Komplettering av taksäkerheten
2019 Renovering av Hobbylokal
2019 Renovering av Föreningslokal och pentry
2019 Målning av garageportar
2018 OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll genomförts
2017 Hetvattenspolning av stammar
2017 Byte av till fastigheten inkommande kallvattenledning
2017 Byte av dagvattenledningar samt byte av dränering och isolering av grunden runt hus A och B
2016 Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och kallmanglar har bytts ut
2016 Pentryt i hyrlokalerna har renoverats
2015 Byte av dagvattenledningar samt byte av dränering och isolering av grunden bakom C-huset
2014 Renovering av entréportar
2014 Asfaltering av körbanor, gångbanor och parkeringen bakom C-hus
2014 Byte av yttre avloppsledningar
2012 Stambyte och byte av el-ledningar i lägenheter till jordad installation med ny el-central

2011 Byte av undercentral
2009 Omläggning av tak
2008 Byte av takfläktar
2007 Byte av kallvattenledning och ventiler för kallvatten och varmvatten i källarna
2006 Ombyggnad av lekplatser
2005 Ny fasadbeklädnad med tilläggsisolering
2003 Ombyggnad av tvättstugor med ny tvättutrustning
2000 Byte av låssystem
1993 Övergång till fjärrvärme, två oljepannor rivna
1991 Byte av stamventiler för varmvatten
1990 Omläggning av tak och byte av hängrännor och stuprör
1988 Byte av fönster och isolering av vindar
1988 Byte av radiatorventiler samt inreglering
1985 Målning av trapphus
1984 El-panna installerad, en oljepanna riven
1983 Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
1980 Målning av samtliga fönster
1977 Byte av samtliga låscylindrar
1973 Målning av samtliga fönster
1972 Byte av varmvattenberedare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2026 byte/komplettering av låssystem entrédörrar
2026 montering av digitalt bokningssystem tvättstugor
2026 planeras för åtgärder på balkonger
2026 byte av TA/FA aggregat
2026 byte av varmvattenmätare
2027 planeras för ett flertal åtgärder relaterat till föreningens VVS-system
2027 stamspolning
2027 planeras för eventuellt byte av motorvärmaruttag
2027 renovering lekutrustning
2028 planeras för eventuellt byte av utrustning i tvättstugorna
2028 OVK
2028 utbyte av interiörbelysning (källargångar)
2029 byte stuprör
2029 byte takpapp
2029 utbyte av interiörbelysning (förråd)
2030 Avbärarräcken, byte trä

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	225	244	250	185	211
Skuldsättning, kr/kvm	3 576	3 880	4 321	4 258	4 516
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 010	4 220	4 321	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	237	220	194	184	163
Årsavgifter, kr/kvm	1 047	980	886	751	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 019	976	940	786	790
Nettoomsättning, tkr	6 554	6 298	5 654	4 956	4 995
Resultat efter finansiella poster, tkr	795	-166	743	373	724
Soliditet, %	22	19	19	17	15

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	940 300	0	0	940 300
Underhållsfond, kr	2 729 294	0	475 536	3 204 830
S:a bundet eget kapital, kr	**3 669 594**	**0**	**475 536**	**4 145 130**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 538 121	-166 093	-475 536	1 896 491
Årets resultat, kr	-166 093	166 093	794 979	794 979
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 372 028**	**0**	**319 443**	**2 691 470**
S:a eget kapital, kr	**6 041 622**	**0**	**794 979**	**6 836 600**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 588 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 464 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 372 027
Årets resultat, kr	794 979
Reservation till underhållsfond, kr	-588 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 464
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 691 470**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 691 470**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Dokument-ID 09222115557575253130 Signerat SE, KH1, KH2, FF, TL, KA, AH, JG, DE, BH, SL

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 553 992	6 297 815
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 713	4 135
Summa Rörelseintäkter		**6 593 705**	**6 301 950**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 707 590	-4 470 166
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 469	-135 480
Personalkostnader	Not 6	-402 863	-351 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580 015	-580 015
Summa Rörelsekostnader		**-4 915 936**	**-5 537 063**
Rörelseresultat		**1 677 769**	**764 887**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	62 833	99 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-945 623	-1 030 418
Summa Finansiella poster		**-882 790**	**-930 981**
Resultat efter finansiella poster		**794 979**	**-166 093**
Resultat före skatt		**794 979**	**-166 093**
Årets resultat		**794 979**	**-166 093**

Dokument-ID 09222115557575253130 Signerat SE, KH1, KH2, FF, TL, KA, AH, JG, DE, BH, SL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	27 061 630	27 641 644
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	989 429	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**28 051 059**	**27 641 644**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**28 051 559**	**27 642 144**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		133 884	30 458
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 804 885	2 054 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	358 997	380 155
Summa Kortfristiga fordringar		**3 297 766**	**2 465 194**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**2 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 000	5 000
Summa Kassa och bank		**5 000**	**5 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 302 766**	**4 470 194**
Summa Tillgångar		**31 354 325**	**32 112 338**

Dokument-ID 09222115557575253130 Signerat SE, KH1, KH2, FF, TL, KA, AH, JG, DE, BH, SL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		940 300	940 300
Fond för yttre underhåll		3 204 830	2 729 294
Summa Bundet eget kapital		**4 145 130**	**3 669 594**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 896 491	2 538 121
Årets resultat		794 979	-166 093
Summa Fritt eget kapital		**2 691 470**	**2 372 028**
Summa Eget kapital		**6 836 601**	**6 041 622**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 457 100	0
Summa Långfristiga skulder		**11 457 100**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 690 584	25 063 572
Leverantörsskulder		594 247	161 101
Skatteskulder		27 995	12 211
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 808	11 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	728 990	822 449
Summa Kortfristiga skulder		**13 060 624**	**26 070 716**
Summa Skulder		**24 517 724**	**26 070 716**
Summa Eget kapital och skulder		**31 354 325**	**32 112 338**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 677 769	764 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	580 015	580 015
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**580 015**	**580 015**
Erhållen ränta	100 993	77 124
Erlagd ränta	-1 002 176	-1 074 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 356 601**	**347 884**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-115 827	-216 472
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	419 449	29 075
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**303 622**	**-187 397**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 660 222**	**160 487**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-989 429	189 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-989 429**	**189 750**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 915 888	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 915 888**	**-600 000**
Årets kassaflöde	**-1 245 095**	**-249 763**
Likvida medel vid årets början	**4 048 870**	**4 298 633**
Likvida medel vid årets slut	**2 803 775**	**4 048 870**

Dokument-ID 092221155575752531 30 Signerat SE, KH1, KH2, FF, TL, KA, AH, JG, DE, BH, SL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	358 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Dokument-ID 09222115557575253130 Signerat SE, KH1, KH2, FF, TL, KA, AH, JG, DE, BH, SL

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
* Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 915 256	5 742 972
Årsavgifter bostäder Individuell mätning vatten	137 790	142 366
Hyror lokaler	85 956	85 956
Hyror garage och parkeringsplatser	383 448	305 868
Hyror övrigt	56 730	56 256
Övriga primära intäkter	17 248	11 790
Summa Bruttoomsättning	**6 596 428**	**6 345 208**
Avgiftsbortfall	-64	0
Hyresbortfall	-42 372	-47 393
Summa	**-42 436**	**-47 393**
Summa Nettoomsättning	**6 553 992**	**6 297 815**

* I årsavgiften ingår värme samt ett basutbud av TV-kanaler

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	39 250	0
Övriga sekundära intäkter	463	4 135
Summa Övriga rörelseintäkter	**39 713**	**4 135**

Dokument-ID 09222115557575253130 Signerat SE, KH1, KH2, FF, TL, KA, AH, JG, DE, BH, SL

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 176 982	-1 101 868
	Snö och halk-bekämpning	-40 337	-63 078
	Reparationer	-352 307	-237 650
	Planerat underhåll	-112 464	-1 160 173
	Försäkringsskador	-9 891	-3 656
	El	-204 361	-179 261
	Uppvärmning	-912 746	-890 017
	Vatten	-416 371	-351 128
	Sophämtning	-165 459	-152 375
	Fastighetsförsäkring	-112 730	-135 451
	Kabel-TV och bredband	-44 687	-45 530
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 857	-139 580
	Övriga driftkostnader	-398	-10 397
	Summa Driftskostnader	**-3 707 590**	**-4 470 166**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 505	-36 291
	Administrationskostnader	-31 905	-30 034
	Extern revision	-17 375	-16 250
	Konsultkostnader	-67 094	0
	Medlemsavgifter	-16 920	-16 920
	Föreningsverksamhet	-47 951	-22 610
	Övriga förvaltningskostnader	-37 719	-13 375
	Summa Övriga externa kostnader	**-225 469**	**-135 480**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-7 000	-9 500
	Övriga arvoden	-308 076	-279 250
	Sociala avgifter	-87 787	-62 653
	Summa Personalkostnader	**-402 863**	**-351 403**

Dokument-ID 09222115557575253130 Signerat SE, KH1, KH2, FF, TL, KA, AH, JG, DE, BH, SL

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 935	25 712
	Ränteintäkter placeringar	44 938	73 064
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	960	661
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**62 833**	**99 437**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-945 481	-1 030 418
	Övriga räntekostnader	-142	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-945 623**	**-1 030 418**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 479 419	39 479 419
	Ingående anskaffningsvärde mark	437 488	437 488
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**39 916 907**	**39 916 907**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 275 263	-11 695 248
	Årets avskrivningar	-580 015	-580 015
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 855 277**	**-12 275 263**
	Utgående redovisat värde	**27 061 630**	**27 641 644**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 568 000	1 426 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	747 000	796 000
Summa	**75 515 000**	**73 422 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	30 987 000	30 987 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**30 987 000**	**30 987 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	189 750
	Årets investeringar	989 429	0
	Ombokat till planerat underhåll	0	-189 750
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**989 429**	**0**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 798 775	2 043 870
	Övriga fordringar	6 110	10 711
	Summa Övriga fordringar	**2 804 885**	**2 054 581**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	38 160
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	358 997	341 995
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**358 997**	**380 155**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handkassa	5 000	5 000
	Summa Kassa och bank	**5 000**	**5 000**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,30%	2026-02-28	5 390 584	0
Swedbank	2,70%	2027-11-25	12 057 100	600 000
Swedbank	2,21%	2026-03-28	5 700 000	0
			23 147 684	**600 000**

Långfristig del	11 457 100
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 090 584
Kortfristig del	11 690 584
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,30%	2026-02-28	5 390 584	0
Swedbank	2,70%	2027-11-25	12 057 100	600 000
Swedbank	2,21%	2026-03-28	5 700 000	0
			23 147 684	**600 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 090 584
Kortfristig del	11 690 584

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	6 427	4 753
Övriga kortfristiga skulder	12 381	6 630
Summa Övriga skulder	**18 808**	**11 383**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	503 671	530 297
	Upplupna räntekostnader	37 625	94 178
	Övriga upplupna kostnader	187 694	197 974
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**728 990**	**822 449**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-13.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge
Org.nr 712400-2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninges 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557575614470 Signerat BH, SL

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt Holmberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575614470 Signerat BH, SL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Linden i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575253130***

Stefan Elmblad
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 12:06:27

Kent Hellsén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:50:10

Kristina Hellborg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:12:34

Fredrik Forsberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:16:21

Therese Laveryd
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:16:55

Kjell Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:01:05

Arvid Håkansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:56:30

Johan Gyllstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:09:47

Daniel Engberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 23:54:36

Britt Holmberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 22:39:27

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 18:28:56

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Linden i Västerhaninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575614470***

Britt Holmberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 22:36:30

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 18:25:32