



Årsredovisning 2025

HSB Brf Lindegården i Lerum

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lindegården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0917 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Floda 3:864	1958-10-30	1968
Floda 3:865	1958-10-30	1967 och 1968

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
118	p-platser	0
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 122
69	garageplatser	0
2	lokaler (hyresrätt)	60
Totalt 329 objekt		11 182

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 50 st 2 rok, 42 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lerum Floda GA:26	G:A	763500-0792	0 / 1381	Vägförening

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes-Göran Ber Sandström	Ordförande	2021-07-27	2025-08-14
Joachim Karlsson	Ordförande	2025-08-14	
Joachim Karlsson	Ledamot	2024-09-17	2025-08-14
Kågan Karlsson	Ledamot	2023-06-13	
Kristina Lomartire	Ledamot	2025-08-14	
Daniel Goncalves Ling	Ledamot	2024-09-17	2025-08-14
Fredrik Engdahl	Ledamot	2024-09-17	
Joanna Nyström	Ledamot	2025-08-14	2026-02-01
Ludvig Königsson	Ledamot	2025-08-14	
Michael Emanuelsson	Ledamot	2020-06-30	
Sara Kürzman	Ledamot	2023-09-18	
Jonathan Theander	Ledamot	2023-09-18	
Vincent Nordgren	Ledamot	2025-08-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joachim Karlsson, Michael Emanuelsson, Fredrik Engdahl och Jonathan Thelander.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joachim Karlsson, Michael Emanuelsson, Jonathan Theander och Vincent Nordgren.

Revisorer har varit: Ulla Sahlin (avgått under året) och revisorsuppleant Gordon Bäck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Goncalves Ling (sammankallande), Kenneth Askehave, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25 På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar och 3 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Föreningen har under perioden slutfört det omfattande stambytesprojektet. Arbetet färdigställdes i slutet av 2024 och de avslutande besiktningarna genomfördes i början av 2025.

Som ett led i det fortsatta arbetet med att modernisera och säkerställa fastighetens tekniska system påbörjades den 4



augusti 2025 ett projekt avseende byte av varmvattenrör till föreningens värmesystem (element). Projektet beräknas vara färdigställt i slutet av juni 2026.

Styrelsen har under året även arbetat aktivt med att stärka föreningens ekonomi genom att se över alternativa intäktskällor utöver justering av föreningsavgiften. I detta arbete har avgifterna för parkeringsplatser och garage höjts. Vidare har styrelsen föreslagit att införa individuell mätning och debitering av vattenförbrukning. Förslaget innebär att vattenkostnaden separeras från föreningsavgiften och istället debiteras varje medlem baserat på faktisk förbrukning. En extra föreningsstämma har hållits under året där förslaget om individuell debitering av vattenförbrukning behandlades och röstades igenom av stämman. Eftersom ett sådant beslut kräver godkännande vid två föreningsstämmor kommer frågan att tas upp för slutligt beslut vid kommande ordinarie årsstämma.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 162 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 162.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	278	188	206	266	209
Skuldsättning, kr/kvm	8 835	9 013	3 735	1 097	1 108
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 835	9 013	3 755	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	4	1	2
Energikostnad, kr/kvm	247	241	216	185	211
Årsavgifter, kr/kvm	1 112	1 011	843	766	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 136	1 040	857	783	719
Nettoomsättning, tkr	12 610	11 561	9 522	8 708	7 913
Resultat efter finansiella poster, tkr	855	641	1 747	2 105	-3 847
Soliditet, %	6	5	10	7	7

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 111 100	0	0	1 111 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	866 199	0	708 913	1 575 112
S:a bundet eget kapital, kr	1 977 299	0	708 913	2 686 212
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 045 631	641 081	-708 913	2 977 799
Årets resultat, kr	641 081	-641 081	854 885	854 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 686 712	0	145 972	3 832 684
S:a eget kapital, kr	5 664 011	0	854 885	6 518 896

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 191 087 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	3 686 712
Årets resultat, kr	854 885
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	191 087
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 832 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 832 684

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 610 429	11 561 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 703	7 694
Summa Rörelseintäkter		12 630 132	11 569 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 473 982	-6 083 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 742	-300 231
Personalkostnader	Not 6	-1 054 306	-1 577 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 048 337	-291 877
Summa Rörelsekostnader		-8 859 366	-8 253 166
Rörelseresultat		3 770 766	3 315 862
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		651 865	72 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 567 746	-2 746 962
Summa Finansiella poster		-2 915 881	-2 674 781
Resultat efter finansiella poster		854 885	641 081
Resultat före skatt		854 885	641 081
Årets resultat		854 885	641 081



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	91 489 249	9 119 233
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	580 044	29 232
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	4 795 516	78 878 847
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		96 864 809	88 027 311
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		96 865 309	88 027 811

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		270	311
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 619 770	4 754 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	313 309	14 294
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 933 349	4 769 196
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	9 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	9 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	8 434 441	14 418 398
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 434 441	14 418 398
Summa Omsättningstillgångar		12 367 790	28 187 594
Summa Tillgångar		109 233 099	116 215 405

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 111 100	1 111 100
Fond för yttre underhåll	Not 161 575 112	866 199
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 686 212	1 977 299
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 977 799	3 045 631
Årets resultat	854 885	641 081
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 832 684	3 686 712
Summa Eget kapital	6 518 896	5 664 011

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1795 050 711	98 259 043
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	95 050 711	98 259 043
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 208 332	1 978 888
Leverantörsskulder	1 514 348	7 087 386
Skatteskulder	22 094	13 614
Övriga kortfristiga skulder	Not 181 222 495	1 246 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 191 696 222	1 965 989
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 663 492	12 292 351
Summa Skulder	102 714 203	110 551 394
Summa Eget kapital och skulder	109 233 099	116 215 405



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 770 766	3 315 862
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 048 337	291 877
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 048 337	291 877
Erhållen ränta	522 655	66 063
Erlagd ränta	-3 570 850	-2 744 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 770 908	929 009
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-167 317	1 452 364
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 855 200	6 637 261
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-6 022 517	8 089 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 251 610	9 018 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 885 834	-52 430 012
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 885 834	-52 430 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 978 888	58 471 112
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 978 888	58 471 112
Årets kassaflöde	-16 116 331	15 059 733
Likvida medel vid årets början	28 149 202	13 089 469
Likvida medel vid årets slut	12 032 871	28 149 202



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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	1,62%.
Avskrivningstid på markanläggningar:	3,33-5 %
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20%
Mark skrivs inte av.	

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	7 592 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 365 744	11 241 720
	Hyror lokaler	7 609	10 116
	Hyror garage och parkeringsplatser	294 580	292 800
	Hyror övrigt	25 658	12 440
	Övriga primära intäkter	108 011	188 926
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 801 602	11 746 002
	Hysesbortfall	-28 177	-21 672
	Avsatt till inre fond	-162 996	-162 996
	<i>Summa</i>	-191 173	-184 668
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 610 429	11 561 334
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	19 703	7 694
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 703	7 694
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-453 036	-746 369
	Snö och halk-bekämpning	-168 163	-158 464
	Reparationer	-658 850	-203 572
	Planerat underhåll	-191 087	-1 159 452
	El	-198 620	-265 006
	Uppvärmning	-2 001 082	-1 979 598
	Vatten	-546 447	-439 007
	Sophämtning	-278 740	-291 459
	Fastighetsförsäkring	-116 265	-101 080
	Kabel-TV och bredband	-558 974	-448 528
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-258 970	-246 990
	Övriga driftkostnader	-43 750	-43 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 473 982	-6 083 274

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-349	0
	Administrationskostnader	-55 335	-47 317
	Extern revision	-24 125	-21 250
	Konsultkostnader	-131 654	-106 969
	Medlemsavgifter	-51 000	-51 000
	Föreningsverksamhet	-16 925	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 354	-73 695
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 742	-300 231
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-165 285	0
	Revisionsarvode	-7 800	0
	Övriga arvoden	-584 010	-1 188 662
	Löner och övriga ersättningar	-101 445	-123 304
	Sociala avgifter	-195 766	-246 871
	Övriga personalkostnader	0	-18 947
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 054 306	-1 577 785
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 955 733	-264 896
	Avskrivning på markanläggning	-12 378	-12 378
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-80 226	-14 603
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 048 337	-291 877

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 580 887	16 580 887
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 347 000	1 347 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	787 587	787 587
	Årets investeringar	84 338 127	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 919 433	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	101 134 168	18 715 474
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 596 241	-9 318 967
	Årets avskrivningar	-1 968 111	-277 274
	Årets utrangering	1 919 433	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 644 919	-9 596 241
	<i>Utgående redovisat värde</i>	91 489 249	9 119 233
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	791 000	885 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	970 000	994 000
	<i>Summa</i>	143 761 000	122 879 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	101 013 000	101 013 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	101 013 000	101 013 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	635 934	635 934
	Årets investeringar	631 038	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 266 972	635 934
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-606 702	-592 099
	Årets avskrivningar	-80 226	-14 603
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-686 928	-606 702
	<i>Utgående redovisat värde</i>	580 044	29 232

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	78 878 847	26 448 835
	Årets investeringar	10 254 796	52 430 012
	Omklassificering till byggnad	-84 338 127	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 795 516	78 878 847
	Kvarvarande projekt - Värme beräknas klar 2026		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
	1 andel i HSB Göteborgs ek.för.		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 598 430	4 730 804
	Övriga fordringar	21 340	23 787
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 619 770	4 754 591
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	135 329	6 119
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 980	8 175
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	313 309	14 294
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	0	7 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	9 000 000

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Plusgiro/Bankgiro	0	14 095 411
Bankkonto 1	8 393 618	119 667
Bankkonto 2	38 817	203 320
Bankkonto 3	2 006	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	8 434 441	14 418 398

Not 16	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 575 112	866 199
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 575 112	866 199

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,53%	2027-03-30	3 627 105	40 412
Stadshypotek	3,93%	2030-12-01	2 730 000	30 000
Stadshypotek	4,27%	2028-03-01	1 794 041	20 100
Stadshypotek	4,27%	2028-03-01	1 251 072	13 824
Stadshypotek	4,16%	2026-04-30	1 243 996	14 552
Stadshypotek	4,34%	2028-10-30	1 062 829	60 000
SBAB	3,94%	2033-07-14	28 500 000	600 000
SBAB	3,63%	2029-01-19	28 800 000	600 000
SBAB	3,18%	2029-11-09	14 625 000	300 000
SBAB	3,18%	2029-11-09	14 625 000	300 000
			98 259 043	1 978 888

Långfristig del	95 050 711
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 964 336
Lån som ska konverteras inom ett år	1 243 996
Kortfristig del	3 208 332
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 978 888
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 915 552
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	25 500 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,59%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	35 111	75 748
	Inre fond	1 105 964	1 099 471
	Övriga kortfristiga skulder	81 420	71 256
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 222 495	1 246 475
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 172 572	998 086
	Upplupna räntekostnader	41 739	44 843
	Övriga upplupna kostnader	481 911	923 060
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 696 222	1 965 989

Årsredovisningen färdigställdes 2026-06-04,
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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lindegården i Lerum, org.nr. 763500-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lindegården i Lerum för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, förfälskning, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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 Lindegården i Lerum för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gordon Bäck
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lindegården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580122783**

Joachim Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-08 kl. 18:48:02



Sara Kürzman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 21:18:21



Fredrik Engdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-07 kl. 17:33:02



Kristina Lomartire

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-08 kl. 22:36:55



Joanna Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 07:23:20



Ludvig Königsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-07 kl. 21:15:23



Michael Emanuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 10:50:19



Vincent Nordgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-08 kl. 21:46:06



Kågan Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 09:15:47



Jonathan Theander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 22:07:22



Gordon Bäck

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 20:04:00



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 10:29:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lindegården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580434484**

Gordon Bäck

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 20:06:42



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 10:29:05



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.