

# Årsredovisning 2025

Brf Lindalskogen 2

769638-9423



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindalskogen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 4         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sotenäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Väjern 3:24          | 2021    | Sotenäs |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 767 kvm. Byggnadernas totalyta är 767 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Lena Johansson      | Ordförande        |
| Anders Eriksson     | Styrelseledamot   |
| Charlotte Hassellöv | Styrelseledamot   |
| Katarina Rundberg   | Styrelseledamot   |
| Hasse Johansson     | Styrelsesuppleant |

### Valberedning

Lotta Olby Syversen  
Ove Larsson

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

## Revisorer

Helin Karam                Revisor  
Susanne Andersson    Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2080. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna förväntas bli oförändrade under 2026.

Månadsavgifterna sänktes fr.o.m. 25-03-01 med 565 kr/månad - 574 kr/månad, beroende på lägenhetens storlek.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med -13%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt elbolag från Nordic Green Energy till Karlstads Energi, fr.o.m. 251101. Vi har tecknat avtal med Smögens Hustillsyn för att utföra snöskottning. De kan också anlitas vid andra ärenden, t.ex. tillsyn av lägenheter.

### Övriga uppgifter

Föreningen hade en städdag den 31 maj, vilken avslutades med fika. Vi hade även ett traditionellt knytkalas vid vår gemensamma uteplats den 19 juli.

I en av lägenheterna upptäcktes en vattenskada i mitten av december. Enligt Fukt i Väst kommer vattnet från taket. Skadan är under utredning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024      | 2023      | 2022      |
|----------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 855 015    | 923 542   | 808 405   | 628 316   |
| Resultat efter fin. poster                         | 4 040      | -32 383   | -135 645  | -153 210  |
| Soliditet (%)                                      | 77         | 77        | 77        | 77        |
| Yttre fond                                         | 61 080     | 30 400    | 30 400    | 30 400    |
| Taxeringsvärde                                     | 19 293 000 | 8 468 000 | 8 468 000 | 8 468 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 073      | 1 165     | 1 015     | 780       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,1       | 96,6      | 93,4      | 95,2      |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 9 499      | 9 598     | 9 684     | 9 770     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 9 499      | 9 598     | 9 684     | 9 770     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 268        | 220       | 86        | 60        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 266        | 256       | 271       | 212       |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 113        | 102       | 91        | 86        |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 380        | 358       | 362       | 298       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,90       | 4,57      | 3,79      | 1,64      |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,85       | 8,24      | 9,55      | 12,53     |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 60 406 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 25 215 000        | -                                            | -                               | 25 215 000        |
| Fond, yttre underhåll | 30 400            | -                                            | 30 680                          | 61 080            |
| Balanserat resultat   | -313 944          | -32 383                                      | -30 680                         | -377 007          |
| Årets resultat        | -32 383           | 32 383                                       | 4 040                           | 4 040             |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>24 899 073</b> | <b>0</b>                                     | <b>4 040</b>                    | <b>24 903 114</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -377 007        |
| Årets resultat      | 4 040           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-372 966</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 30 680          |
| Balanseras i ny räkning              | -403 646        |
|                                      | <b>-372 966</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 855 015         | 923 542         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1 581           | 1 040           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>856 596</b>  | <b>924 582</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -340 914        | -318 024        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -74 550         | -76 047         |
| Personalkostnader                                 | 9          | -24 267         | -24 268         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -201 336        | -201 336        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-641 067</b> | <b>-619 675</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>215 529</b>  | <b>304 907</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 1 022           | 393             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -212 510        | -337 683        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-211 488</b> | <b>-337 290</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>4 040</b>    | <b>-32 383</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>4 040</b>    | <b>-32 383</b>  |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 31 892 493        | 32 093 829        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 31 892 493        | 32 093 829        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>31 892 493</b> | <b>32 093 829</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 7 219             | 14                |
| Övriga fordringar                            | 12     | 367 923           | 316 856           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 37 434            | 25 814            |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 412 576           | 342 684           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | 5 263             | 5 263             |
| Summa kassa och bank                         |        | 5 263             | 5 263             |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>417 839</b>    | <b>347 947</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>32 310 332</b> | <b>32 441 776</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 25 215 000        | 25 215 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 61 080            | 30 400            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>25 276 080</b> | <b>25 245 400</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -377 007          | -313 944          |
| Årets resultat                               |        | 4 040             | -32 383           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-372 966</b>   | <b>-346 327</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>24 903 114</b> | <b>24 899 073</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 3 430 350         | 3 647 700         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 430 350</b>  | <b>3 647 700</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 3 855 600         | 3 713 850         |
| Leverantörsskulder                           |        | 17 253            | 8 920             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 9 346             | 10 571            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 94 669            | 161 662           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 976 868</b>  | <b>3 895 003</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>32 310 332</b> | <b>32 441 776</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>215 529</b> | <b>304 907</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 201 336        | 201 336        |
|                                                                                 | <b>416 865</b> | <b>506 243</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 1 022          | 393            |
| Erlagd ränta                                                                    | -265 057       | -334 871       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>152 829</b> | <b>171 765</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -21 246        | 10 475         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -7 338         | -14 079        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>124 245</b> | <b>168 161</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                |
| Amortering av lån                                                               | -75 600        | -66 150        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-75 600</b> | <b>-66 150</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>48 645</b>  | <b>102 011</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>322 019</b> | <b>220 008</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>370 665</b> | <b>322 019</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lindalskogen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Byggnad                 | 0,80 %  |
| Fastighetsförbättringar | 20,00 % |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

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

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 659 800        | 739 920        |
| Hysesintäkter, p-platser | 30 240         | 30 240         |
| Vatten                   | 102 720        | 102 720        |
| El                       | 60 406         | 50 564         |
| Övriga intäkter          | 1 849          | 98             |
| <b>Summa</b>             | <b>855 015</b> | <b>923 542</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025         | 2024         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | -1           | -1           |
| Försäkringsersättning   | 1 582        | 1 041        |
| <b>Summa</b>            | <b>1 581</b> | <b>1 040</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025         | 2024         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsskötsel      | 0            | 106          |
| Trädgårdsarbete        | 219          | 359          |
| Snöskottning           | 0            | 3 363        |
| Besiktning och service | 0            | 2 500        |
| Övrigt                 | 6 250        | 0            |
| <b>Summa</b>           | <b>6 469</b> | <b>6 328</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                        | 2025         | 2024     |
|------------------------|--------------|----------|
| Soprum/miljöanläggning | 3 189        | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>3 189</b> | <b>0</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 204 239        | 196 263        |
| Vatten       | 86 974         | 78 504         |
| Sophämtning  | 23 359         | 22 004         |
| <b>Summa</b> | <b>314 572</b> | <b>296 771</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 16 684        | 14 925        |
| <b>Summa</b>           | <b>16 684</b> | <b>14 925</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 070         | 6 365         |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 042        | 7 535         |
| Revisionsarvoden             | 18 750        | 20 000        |
| Ekonomisk förvaltning        | 42 688        | 42 147        |
| <b>Summa</b>                 | <b>74 550</b> | <b>76 047</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 20 000        | 20 000        |
| Sociala avgifter | 4 267         | 4 268         |
| <b>Summa</b>     | <b>24 267</b> | <b>24 268</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 212 508        | 337 683        |
| Övriga räntekostnader                               | 2              | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>212 510</b> | <b>337 683</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 32 695 450        | 32 695 450        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>32 695 450</b> | <b>32 695 450</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -601 621          | -400 285          |
| Årets avskrivning                             | -201 336          | -201 336          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-802 957</b>   | <b>-601 621</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>31 892 493</b> | <b>32 093 829</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>8 020 000</i>  | <i>8 020 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 800 000        | 5 400 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 2 493 000         | 3 068 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>19 293 000</b> | <b>8 468 000</b>  |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 603            | 100            |
| Skattefordringar       | 1 918          | 0              |
| Nabo Klientmedelskonto | 143 997        | 239 368        |
| Nabo Räntekonto        | 221 405        | 77 388         |
| <b>Summa</b>           | <b>367 923</b> | <b>316 856</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 825         | 0             |
| Försäkringspremier                                  | 16 961        | 15 142        |
| Förvaltning                                         | 11 648        | 10 672        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>37 434</b> | <b>25 814</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2027-10-25               | 2,75 %                  | 1 757 700           | 1 795 500           |
| Swedbank              | 2029-02-23               | 3,01 %                  | 1 748 250           | 1 786 050           |
| Swedbank              | 2026-01-23               | 2,97 %                  | 1 890 000           | 1 890 000           |
| Swedbank              | 2026-10-23               | 2,74 %                  | 1 890 000           | 1 890 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>7 285 950</b>    | <b>7 361 550</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 855 600           | 3 713 850           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 907 950 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0             | 133            |
| El                                                  | 15 538        | 21 479         |
| Utgiftsräntor                                       | 14 763        | 67 310         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 64 368        | 72 740         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>94 669</b> | <b>161 662</b> |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 560 000  | 7 560 000  |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

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

Sotenäs

---

Lena Johansson  
Ordförande

---

Anders Eriksson  
Styrelseledamot

---

Charlotte Hassellöv  
Styrelseledamot

---

Katarina Rundberg  
Styrelseledamot

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

---

Helin Karam  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.02.2026 12:34

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 19.02.2026 12:37

**DOCUMENT ID:**

rkZaMUO4dbg

**ENVELOPE ID:**

BkaMUuVube-rkZaMUO4dbg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lindalskogen 2, 769638-9423 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

330190399c5e058d35399a3843a0f7cd1eb03c28ec0148  
15851f69ffd42028637d8169d29a024c60323e6e958f99  
731f4248bcfe389e083485b4e619e2435483

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                            | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. KATARINA RUNDBERG<br>katarina.rundberg@gmail.com  |  Signed<br>Authenticated | 19.02.2026 12:52<br>19.02.2026 12:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.223.25.245   |
| 2. LENA BIRGITTA JOHANSSON<br>Lena.hogen@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 19.02.2026 16:49<br>19.02.2026 16:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.235.190.131  |
| 3. ANDERS ERIKSSON<br>Andersberiksson@telia.com      |  Signed<br>Authenticated | 19.02.2026 18:19<br>19.02.2026 18:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64    |
| 4. CHARLOTTE HASSELLÖV<br>pii.hassellov@hotmail.com  |  Signed<br>Authenticated | 20.02.2026 20:24<br>20.02.2026 20:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 209.198.157.183 |
| 5. HELIN KARAM<br>helin.karam@borevision.se          |  Signed<br>Authenticated | 24.02.2026 12:34<br>24.02.2026 12:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.21.23   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindalskogen 2, org.nr. 769638-9423

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindalskogen 2 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

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

Lindalskogen 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.02.2026 12:33

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 19.02.2026 12:37

**DOCUMENT ID:**

ByCMU\_VObg

**ENVELOPE ID:**

rylazUONOWe-ByCMU\_VObg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Lindalskogen 2 251231.pdf

2 pages

**SHA-512:**

120f72b10d03b8c1c7a5d576c02cba596eecb52c10010a  
53f618862ab6fd6c0c6141c7cb0de114df3109ccd3b8e8  
b3e52d3af0fd8d5218606746388c534fc9a9

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. HELIN KARAM                | Signed        | 24.02.2026 12:33 | eID    | Swedish BankID    |
| helin.karam@borevision.s<br>e | Authenticated | 24.02.2026 12:31 | Low    | IP: 188.149.21.23 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed