



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindblomman

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-28 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
Fröjel 1	2014	Stockholm
Martebo 2	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2014 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 791 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 804 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Karlsson	Ordförande
Per-Erik Larsson	Vice ordförande
Annika Bernelöv	Styrelseledamot
Per Lindberg	Styrelseledamot
Per Olof Sjölund	Suppleant
Susanne Wahl	Suppleant

Valberedning

Agneta Krantz
Karl Birkholz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2022 | ● OVK besiktning
Rensning av fläktkanaler |
| 2022-2025 | ● Årligt byte av filter i tilluftsventiler i samtliga lägenheter |
| 2023-2024 | ● Byte av lysarmaturer plan 6 hus 212 respektive i förrådsytor och trapphus hus 213 |
| 2024 | ● Bättringsmålning av entréplan, båda byggnaderna
Byte av virke på utomhus belägna sittbänkar/murar, båda byggnaderna
Slipning och lackning av entréportar, båda byggnaderna
Spolning av avloppsledningar, båda byggnaderna
Byte av elektronisk styrning och övervakning i undercentral
Uppgradering/byte av brandvarnare i samtliga lägenheter |
| 2025 | ● Byte av återstående lysarmaturer i förrådsytor och trapphus, båda byggnaderna
Uppgradering av hisstelefoner till 5G, båda byggnaderna |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|--|
| 2026 | ● Byte av filter i tilluftsventiler i samtliga lägenheter
Upprättande av Energideklaration (myndighetskrav) |
| 2027 | ● Frekvensstyrning hissmotorer |
| 2028 | ● Målning av golv i förrådsgångar och barnvagnsrum |

Avtal med leverantörer

Bredband och kabel-tv	Ownit (Telenor)
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC)
Elleverans	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsservice	Rentec Fastighetsservice AB
Fastighetsteknik	Wahlings Installationsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Snöröjning	Sundbybergs Åkeri & Trp AB
Vatten, avlopp, dagvatten	Stockholm Vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighetsförening, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar varav Brf Lindblomman berörs av två. Brf Lindblommans andelstal för dessa anläggningar uppgår till cirka 9 respektive 25 procent. De berörda anläggningarna utgörs av väg, gångbana, miljöhus, park samt installationer för dagvatten och gatubelysning.

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation, att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, samt att fastställa föreningens årsavgifter. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera driften och kommande underhåll. I syfte att årsavgifterna ska ligga på rätt nivå upprättar styrelsen årligen budgetar och prognoser för flera år framåt i tiden. I samband med detta övervägs även åtgärder i form av extra amorteringar av lån respektive, vid fall av större underhållsprojekt, upptagande av nya lån.

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2071. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen i samarbete med sakkunig hos SBC. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla byggnaderna i gott skick.

Föreningen har tillgång till 52 parkeringsplatser i nära anslutning till byggnaderna. Platserna är belägna på tomtmark, gatumark respektive arrenderad mark. Av dessa 52 platser är 29 belägna på grannfastighet och brukas enligt nyttjanderättsavtal. Tolv av p-platserna på egen tomtmark är försedda med laddstolpar. I anslutning till bostadsbyggnaderna finns separata cykelförråd.

De byggbolag som äger den mark som inrymmer de nämnda 29 arrenderade parkeringsplatserna är delaktiga i ett pågående detaljplanearbete som syftar till att bebygga fastighetens mark. Brf Lindblommans nyttjanderätt till parkeringsytan regleras i ett avtal som löper till 2039. Fastighetsägarna har emellertid möjlighet att säga upp avtalet under vissa förutsättningar, dock med förbehållet att byggbolagen i sådant fall ska erbjuda Brf Lindblomman parkeringsmöjligheter på annat sätt. Styrelsen har lämnat synpunkter till byggplanerna som ett led i Stockholms Stads samverkansprocess för detaljplaneförslaget. Styrelsen står även i dialog med byggbolagen med målet att medlemmarnas intresse av parkeringsplatser ska kunna tillfredsställas även efter en eventuell byggnation.

Byggnadernas och varmvattnets uppvärmning sker med fjärrvärme. Förbrukning av varmvatten och elektricitet mäts och debiteras individuellt per lägenhet.

Föreningen besitter tomtmarken med äganderätt och belastas därför inte av tomträttsavgäld. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheterna helt befriade från fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret vilket är 2014.

Styrelsen har beslutat att övergång till redovisningsregelverket K3 ska äga rum räkenskapsår 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens nettoresultat för 2025, vilket belastas av stora avskrivningskostnader för byggnaderna, var en vinst om 225 tkr (föregående år -390 tkr). Resultatförbättringen förklaras framförallt av avgiftshöjning och lägre kostnader för reparationer samt mindre omfattning av underhållsåtgärder.

Det ekonomiska måttet Kassaflöde från rörelsen är positivt med 1 357 tkr (1 283 tkr). Detta bedöms ge stabilitet för att såväl finansiera kommande underhåll, som att genom amorteringar motverka ökande räntekostnader. Under 2025 har amortering av låneskulden gjorts med 1 242 tkr (1 753 tkr föregående år), varav 1 000 tkr (1 500 tkr) utgjorts av extra amorteringar utöver vad som krävs enligt låneavtalen. Styrelsen bedömer det angeläget att minska föreningens låneskuld eftersom en hög belåning innebär stor exponering för höjda räntor. Låneskulden har de senaste åren reducerats kontinuerligt vilket har lett till successiv förbättring av nyckeltalet Skuldsättning per kvadratmeter vilket vid årsskiftet uppgick till 8 583 kr (8 909 kr). Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med sex procent.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året sänt ut tolv nyhetsbrev till medlemmarna. Vid två tillfällen, vår respektive höst, har föreningen haft städdagar där medlemmar gemensamt arbetat med trädgårdsskötsel, städning, smärre underhållsåtgärder med mera.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 046 845	3 815 500	3 257 168	3 068 213
Resultat efter fin. poster	225 439	-390 096	-92 980	-147 430
Soliditet (%)	79	79	78	-
Yttre fond	1 872 839	1 886 995	1 599 235	1 249 235
Taxeringsvärde	112 600 000	112 400 000	112 400 000	112 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	986	914	788	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	90,7	88,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 612	8 940	9 402	9 700
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 583	8 909	9 370	9 700
Sparande / kvm totalyta, kr	440	343	328	294
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	46	56	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	81	64	53
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	38	23	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	145	164	143	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	2,15	1,65	0,93
Räntekänslighet (%)	8,73	9,61	11,93	-

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 vatten (totalt 66 871 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	129 640 000	-	-	129 640 000
Fond, yttre underhåll	1 886 995	-	-14 156	1 872 839
Balanserat resultat	-3 245 215	-390 096	14 156	-3 621 156
Årets resultat	-390 096	390 096	225 439	225 439
Eget kapital	127 891 683	0	225 439	128 117 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 271 156
Årets resultat	225 439
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
Totalt	-3 395 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	159 758
Balanseras i ny räkning	-3 235 958

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 046 846	3 815 504
Summa rörelseintäkter		4 046 846	3 815 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 410 031	-1 892 943
Övriga externa kostnader	8	-153 680	-169 408
Personalkostnader	9	-190 681	-174 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 290 276	-1 290 276
Summa rörelsekostnader		-3 044 669	-3 527 393
RÖRELSERESULTAT		1 002 177	288 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 675	67 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-800 413	-746 173
Summa finansiella poster		-776 738	-678 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		225 439	-390 096
ÅRETS RESULTAT		225 439	-390 096

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	158 911 265	160 195 241
Maskiner och inventarier	12	43 095	49 395
Summa materiella anläggningstillgångar		158 954 360	160 244 636
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 954 360	160 244 636
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 547	14 155
Övriga fordringar	13	1 301 080	1 182 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	144 724	102 495
Summa kortfristiga fordringar		1 449 351	1 298 926
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 109 732	1 087 630
Summa kassa och bank		1 109 732	1 087 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 559 083	2 386 557
SUMMA TILLGÅNGAR		161 513 444	162 631 193

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 640 000	129 640 000
Fond för yttre underhåll		1 872 839	1 886 995
Summa bundet eget kapital		131 512 839	131 526 995
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 621 156	-3 245 215
Årets resultat		225 439	-390 096
Summa ansamlad förlust		-3 395 716	-3 635 312
SUMMA EGET KAPITAL		128 117 123	127 891 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 032 219	17 031 638
Summa långfristiga skulder		25 032 219	17 031 638
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 616 191	16 859 572
Leverantörsskulder		140 196	293 057
Övriga kortfristiga skulder		40 306	47 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	567 409	508 238
Summa kortfristiga skulder		8 364 102	17 707 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 513 444	162 631 193

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 002 177	288 110
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 290 276	1 290 276
	2 292 453	1 578 386
Erhållen ränta	31 776	98 773
Erlagd ränta	-765 164	-707 766
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 559 065	969 393
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 661	66 041
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-135 637	247 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 356 767	1 282 725
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 242 800	-1 753 464
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 242 800	-1 753 464
ÅRETS KASSAFLÖDE	113 967	-470 739
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 263 704	2 734 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 377 671	2 263 704

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindblomman har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Maskiner och inventarier 10 %

Byggnad 0,83 - 10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	3 672 324	3 464 352
Hysesintäkter p-plats	222 300	207 283
Varmvatten, moms	66 871	62 337
Elintäkter laddstolpe moms	77 998	65 548
Pantsättningsavgift	2 940	7 353
Överlåtelseavgift	4 410	5 612
Administrativ avgift	0	147
Andrahandsuthyrning	0	2 868
Öres- och kronutjämning	3	4
Summa	4 046 846	3 815 504

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	11 590	12 343
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 822	2 250
Fastighetsskötsel gård enl avtal	32 940	17 110
Städning enligt avtal	58 051	60 914
Besiktningar	0	5 905
Hissbesiktning	0	14 918
Brandskydd	8 614	0
Myndighetstillsyn	13 955	0
Gårdkostnader	2 432	2 888
Gemensamma utrymmen	7 700	0
Sopphantering	17 829	8 844
Snöröjning/sandning	44 603	113 316
Serviceavtal	29 866	40 419
Serviceavtal, hissar	9 010	0
Mattvätt/Hyrmattor	19 530	18 721
Förbrukningsmaterial	90	3 218
Summa	275 031	300 845

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	4 181	12 425
Bostadsrättslägenheter	0	8 914
Dörrar och lås/porttele	15 807	27 649
VVS	2 878	13 706
Värmeanläggning/undercentral	19 594	8 513
Ventilation	37 322	33 638
Hissar	6 985	17 054
Vattenskada	0	76 655
Skador/klotter/skadegörelse	0	22 518
Summa	86 767	221 072

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	13 650	161 702
Entr/trapphus	0	86 916
VVS	0	87 125
Elinstallationer	108 068	28 413
Hiss	51 690	0
Mark/gård/utemiljö	0	40 150
Summa	173 408	404 306

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	157 020	174 152
Uppvärmning	265 825	306 371
Vatten	128 836	144 274
Sophämtning/renhållning	39 767	44 270
Grovsopor	0	8 985
Summa	591 448	678 052

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 151	52 768
Kabel-TV	51 090	56 824
Bredband	74 256	61 932
Samfällighetsavgifter	125 881	117 144
Summa	283 378	288 668

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	2 582
Tele- och datakommunikation	624	1 679
Inkassokostnader	0	517
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	39 375
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	3 452	1 501
Föreningskostnader	5 396	8 430
Förvaltningsarvode enl avtal	77 825	92 855
Överlåtelsekostnad	8 232	8 024
Pantsättningskostnad	5 293	9 460
Korttidsinventarier	798	0
Administration	9 847	4 186
Summa	153 680	169 408

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	157 476	142 251
Arbetsgivaravgifter	33 205	32 515
Summa	190 681	174 766

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	800 413	746 173
Summa	800 413	746 173

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 498 800	173 498 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 498 800	173 498 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 303 559	-12 019 583
Årets avskrivning	-1 283 976	-1 283 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 587 535	-13 303 559
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	158 911 265	160 195 241
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 000 000</i>	<i>21 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	22 600 000	28 400 000
Summa	112 600 000	112 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 046	63 046
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 046	63 046
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 651	-7 351
Årets avskrivning	-6 300	-6 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 951	-13 651
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 095	49 395

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 299	6 203
Momsavräkning	9 202	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	17 641	0
Transaktionskonto	509 869	359 249
Borgo räntekonto	758 069	816 825
Summa	1 301 080	1 182 277

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	83 160	76 922
Förutbet försäkr premier	22 967	0
Förutbet kabel-TV	4 747	0
Förutbet bredband	12 376	12 376
Förutbet förvaltning	7 763	0
Upplupna intäkter	8 615	0
Upplupna ränteintäkter	5 096	13 197
Summa	144 724	102 495

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-01-23	3,63 %	7 381 727	7 624 527
Swedbank hypotek AB	2028-01-25	0,98 %	9 407 111	9 407 111
Swedbank hypotek AB	2030-01-25	3,10 %	6 370 226	6 370 226
Swedbank hypotek AB	2028-12-21	2,89 %	9 489 346	10 489 346
Summa			32 648 410	33 891 210
Varav kortfristig del			7 616 191	16 859 572

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 381 090 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 032	-17 283
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	1 125
Uppl kostnad Städning entrepr	4 837	4 696
Uppl kostn el	19 514	21 281
Uppl kostnad Värme	36 065	34 245
Uppl kostnad Extern revisor	36 875	36 875
Uppl kostn räntor	102 131	66 882
Uppl kostn vatten	33 841	30 126
Uppl kostnad Sophämtning	9 877	9 854
Förutbet hyror/avgifter	322 237	320 437
Summa	567 409	508 238

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

43 760 000

2024-12-31

43 760 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Redovisningsregelverket K3 har införts från och med den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Annika Bernelöv
Styrelseledamot

Åsa Karlsson
Ordförande

Per Lindberg
Styrelseledamot

Per-Erik Larsson
Vice ordförande

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 07:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2026 10:45

DOCUMENT ID:

SkOn8M7_F-x

ENVELOPE ID:

SJB28z7OK-g-SkOn8M7_F-x

DOCUMENT NAME:

Brf Lindblomman, 769620-5389 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

4337c1551a5e9a2bfeb6d7f642ec9bd3df0ccdaba5aec7e
e909ce54afa842c6a4662fe3604d55e66bafc22211e6d44
a83f71523d5f081e5d68877b95c9dcb790

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. PER TAGE LINDBERG per.t.lindberg@telia.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 17:43 08.03.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.94
2. ANNIKA BERNELÖV annikae@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 18:06 08.03.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.29
3. Per-Erik Larsson larsson.pererik@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 10:22 09.03.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.235.73
4. ÅSA MARGARETA KARLSSON csrtips@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 18:22 09.03.2026 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.57
5. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 07:54 11.03.2026 07:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Lindblomman

Org.nr 769620-5389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindblomman för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lindblommans 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

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 Lindblomman för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 07:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2026 10:45

DOCUMENT ID:

B1U3UzXdYZg

ENVELOPE ID:

r1EhLzQ_YZe-B1U3UzXdYZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lindblomm
an 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

23cc701e5e8eda538ffa518cc4cebf7acb354d43928aac
534f9c231cf39c3e5c4d2d9b33997eaf0640341a4551a9
8d5d43d5d83d1fee4f2223173a0d1e660e6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	11.03.2026 07:54	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungs bronborevision.se	Authenticated	11.03.2026 07:34	Low	IP: 213.88.193.73

* 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