



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindallén

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. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 19</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-31 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  |
|----------------------|---------|---------|
| SVARTBÄCKEN 49:20    | 1994    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners/ Folksam

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 612 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 612 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Hans Byström                     | Ordförande           |
| Karin Kristina Theresia Tillberg | Sekreterare          |
| Dage Hållner                     | Ledamot              |
| Simon Hans Erik Jarblad          | Ledamot              |
| Anna Helén Umberg                | Suppleant            |
| Åsa Andersson                    | Kassör och suppleant |

### Valberedning

Elsie Hansen och Jasim Mohamed

## Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

## Revisorer

Isabella Rümmer Revisor Baker Tilly Uppsala AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Renovering tvättstuga, byte av maskinell utrustning - enligt underhållsplan  
Reparation fasad, tvättning av tak, samt målning av skador - enligt underhållsplan  
Reparation yttertak o fasad - enligt underhållsplan
- 2008-2009** ● Målning fönster - enligt underhållsplan
- 2009** ● Högtrycksspolning av avloppsstammar - tidigarelagt i underhållsplan
- 2010** ● Installation radonsug - enl. myndighetsbeslut  
Tilläggsisolering vind
- 2011** ● Byte av träpanel på garage - enligt underhållsplan  
Byte av elinstallation trapphus och soprum - enligt underhållsplan
- 2013** ● Rengöring av ventilationskanaler - enligt underhållsplan  
Justering av fönsterkarmar och reparation av balkongräcken
- 2014** ● Målning av balkongtak o loftgångstak - enligt underhållsplan  
Underhållsspolning stickledningar avlopp - enligt underhållsplan
- 2015** ● Montering ventilationstrummor på vinden
- 2015-2016** ● Kondens-, fukt- och mögelsanering på vindsutrymmen
- 2015-2017** ● Radonmätning i marklägenheter
- 2016** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i höghuset - enligt underhållsplan  
Injustering av värmesystem och installation av nya radiatorventiler. - enligt underhållsplan  
Utbyte av takfläktar till lägenhet 36 och 38.  
Installation av säkerhetsräcke och trappsteg för åtkomst till taket enligt nya säkerhetsföreskrifter - enl. myndighetsbeslut

- 2017** ● Reparation av tak vid entré 3D och stuprör mot låghuset.
- 2018** ● Reparation och målning av träinhägnader - enligt underhållsplan  
Byte av rörelsedetektor för trapphusbelysning vån 1  
Fortsatta takarbeten - enligt underhållsplan  
Målning av fönster och -bleck - enligt underhållsplan  
Byte av stryparventiler till varmvattencirkulation  
Iordningsställande av rabatt och gräsmatta framför 3A - enligt underhållsplan
- 2019** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i båda husen - enligt underhållsplan  
Avloppsledningar spolning - enligt underhållsplan
- 2020** ● Bortkoppling från Uppsalahems el för utebelysning  
Åtgärd av sprickor i fasaden. Silikonsträng mellan låg- och höghus  
Renovering av tvättmaskiner  
Omdragning av Comhem för att undvika beroende av Uppsalahem
- 2021** ● Byte av låghusets takfläktar (uppskattad livslängd) - vid behov  
Översyn av tak - enligt underhållsplan  
Renovering/byte av hiss
- 2022** ● OVK höghuset - enligt underhållsplan
- 2023** ● Bytt till LED utebelysning vid garage och fasadbelysning
- 2023-2024** ● Kontroll av element i lägenheter. Bytt i lgh 19, 29, 36.
- 2024** ● Spolning av ledningsstammar inkl. stickledning, enligt plan.  
Ändrat utemiljön vid gaveln mot garaget; större yta för picknickbord, cykelparkering  
Bytt låscylindrar till gemensamma utrymmen inom BRF.
- 2025** ● Färdigställt vid gaveln med gräsmatta, tagit ned lönnen och gjort en rabatt  
OVK i båda husen - enligt underhållsplan  
Vattenskada p.ga skadat ventilationsrör på vinden  
Bytt varmvattenmätare i alla lgh och tvättstuga (april)  
Byte av element i trapphus, tvättstuga och lgh 19, 23 & 29
- 2025-2026** ● Målning staket mot gårdsinfarten och Timmermansgatan

### Avtal med leverantörer

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning           | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning           | Mediator Fastighetskonsult          |
| EL                              | Vattenfall                          |
| Elektriker                      | Kumlins El                          |
| Hushållssopor                   | Ragn Sells                          |
| Kartongavfall                   | Returpappercentralen                |
| Lås                             | Sandberg Trygghetsprodukter AB      |
| Lås                             | Certego                             |
| Medlemskap i Bostadsrätterna AB | Bostadsrätterna Ekonomisk Förening  |
| Miljöavfall                     | Uppsala Vatten och Avfall AB        |
| OVK                             | Åke Huss AB                         |
| Trädgårdsarbete och snöröjning  | BRA Trading Fastighetservice        |
| Trappstädning                   | Glans & Fresh                       |
| TV basutbud                     | Tele2 Sverige AB                    |
| Tvättstugan - maskiner          | Upplands Tvätt & Kylservice AB      |
| Värme och vatten                | Uppsalahem AB                       |
| Varmvattenmätning               | Brunata AB                          |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Svartbäcken GA15 & GA:16 KV Blenda, med en andel på 1.6%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar grovtvättstuga, ledningsnät för el, vatten och avlopp, tillfartsvägar, förrådsutrymmen, kvartersgård samt servicebyggnad med garage och förråd.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

1 feb Avgiftshöjning för garage och P-plats p.g.a Uppsalahems årliga 2% ökning

1 juli Månadsavgiften höjdes 5%

Vatten-och värmekostnader har ökat med 14 %

#### Förändringar i avtal

#### Övriga uppgifter

Vattenskada i lgh 32 p.g.a skadat avluftningsrör på vinden. Självrisken är cirka 120 000 kr p.g.a åldern på rören mer än 40 år.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 067 977  | 1 009 251  | 992 604    | 925 317    |
| Resultat efter fin. poster                         | 2 484      | -73 284    | -80 568    | 222 005    |
| Soliditet (%)                                      | 60         | 61         | 62         | 62         |
| Yttre fond   | 381 009    | 470 298    | 258 298    | 230 698    |
| Taxeringsvärde                                     | 37 200 000 | 38 800 000 | 38 800 000 | 38 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 600        | 578        | 569        | 526        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90         | 92         | 92         | 91         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 1 831      | 1 851      | 1 891      | 1 891      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 831      | 1 851      | 1 891      | 1 891      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 73         | 135        | 95         | 193        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 43         | 43         | 74         | 40         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 86         | 91         | 94         | 55         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 67         | 61         | 55         | 21         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 197        | 195        | 224        | 116        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,30       | 4,72       | 3,91       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,05       | 3,20       | 3,3        | 3,6        |

**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 51 222 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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 2 703 503        | -  | -                               | 2 703 503        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 884 038        | -  | -                               | 1 884 038        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 470 298          | -200 889                                     | 111 600                         | 381 009          |
| Balanserat resultat      | 32 059           | 127 605                                      | -111 600                        | 48 065           |
| Årets resultat           | -73 284          | 73 284                                       | 2 484                           | 2 484            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>5 016 615</b> | <b>0</b>                                     | <b>2 484</b>                    | <b>5 019 099</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |               |
|--|---------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 159 665       |
| Årets resultat   | 2 484         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -111 600      |
| <b>Totalt</b>  | <b>50 549</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |               |
|---|---------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 25 156        |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>75 705</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             | 1 067 976        | 1 009 252         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 8 939            | 91 160            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 076 915</b> | <b>1 100 412</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -757 204         | -804 710          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -99 613          | -96 575           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -32 757          | -41 945           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -89 280          | -89 280           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-978 854</b>  | <b>-1 032 510</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>98 061</b>    | <b>67 902</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 2 406            | 1 368             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -97 982          | -142 554          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-95 576</b>   | <b>-141 186</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>2 484</b>     | <b>-73 284</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>2 484</b>     | <b>-73 284</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                               | 12, 20 | 6 585 560        | 6 674 840        |
| Maskiner och inventarier                       | 13     | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>6 585 560</b> | <b>6 674 840</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>6 588 360</b> | <b>6 677 640</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 856              | 6 637            |
| Övriga fordringar                              | 15     | 421 781          | 253 830          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16     | 36 536           | 28 798           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>459 173</b>   | <b>289 265</b>   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |        |                  |                  |
| Kortfristiga placeringar                       | 17     | 901 906          | 901 906          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>901 906</b>   | <b>901 906</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |        | 388 337          | 391 537          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>388 337</b>   | <b>391 537</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 749 416</b> | <b>1 582 708</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>8 337 775</b> | <b>8 260 347</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 4 587 541        | 4 587 541        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 381 009          | 470 298          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 968 550</b> | <b>5 057 839</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 48 065           | 32 059           |
| Årets resultat                               |        | 2 484            | -73 284          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>50 549</b>    | <b>-41 224</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>5 019 100</b> | <b>5 016 615</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 1 911 043        | 0                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 911 043</b> | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 1 040 762        | 2 984 153        |
| Leverantörsskulder                           |        | 42 824           | 32 963           |
| Skatteskulder                                |        | 1 708            | 3 275            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 5 497            | 0                |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 316 842          | 223 341          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 407 633</b> | <b>3 243 732</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>8 337 775</b> | <b>8 260 347</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                |                |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>98 061</b>  | <b>67 902</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                |
| Årets avskrivningar   | 89 280         | 89 280         |
|   | <b>187 341</b> | <b>157 182</b> |
| Erhållen ränta  | 2 406          | 1 368          |
| Erlagd ränta  | -104 124       | -144 035       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>85 622</b>  | <b>14 515</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -12 168        | 2 890          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 113 434        | -12 789        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>186 888</b> | <b>4 616</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                |                |
| Upptagna lån  | 1 055 299      | 0              |
| Amortering av lån   | -1 087 647     | -32 348        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-32 348</b> | <b>-32 348</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>154 540</b> | <b>-27 732</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>631 863</b> | <b>659 595</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>786 403</b> | <b>631 863</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lindallén 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 1,00 - 4,00 % |
|---------|---------------|

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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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      | 915 960          | 893 616          |
| Rabatter p-platser/garage | -2 050           | -2 337           |
| Hysesintäkter garage      | 59 792           | 50 925           |
| Hysesintäkter p-plats     | 28 935           | 21 078           |
| Varmvatten, moms          | 51 222           | 37 987           |
| Påminnelseavgift          | 300              | 240              |
| Överlåtelseavgift         | 1 470            | 2 006            |
| Administrativ avgift      | 1 078            | 0                |
| Andrahandsuthyrning       | 11 270           | 5 736            |
| Öres- och kronutjämning   | -1               | 1                |
| <b>Summa</b>              | <b>1 067 976</b> | <b>1 009 252</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2025         | 2024          |
|------------------------|--------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 8 939        | 0             |
| Försäkringsersättning  | 0            | 91 160        |
| <b>Summa</b>           | <b>8 939</b> | <b>91 160</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|   | 2025           | 2024          |
|---|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 24 625         | 0             |
| Städning enligt avtal                   | 27 818         | 28 647        |
| Besiktningar                            | 4 073          | 0             |
| Hissbesiktning                          | 1 563          | 1 500         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 11 250         | 0             |
| Gårdkostnader                           | 7 182          | 6 969         |
| Gemensamma utrymmen                     | 112            | 303           |
| Garage/parkering                        | 27 160         | 26 588        |
| Serviceavtal                            | 6 443          | 6 147         |
| Förbrukningsmaterial                    | 160            | 0             |
| <b>Summa</b>                            | <b>110 386</b> | <b>70 154</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2025          | 2024          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                | 0             | 7 659         |
| Huskropp utvändigt          | 585           | 0             |
| Tvättstuga                  | 2 718         | 4 361         |
| Dörrar och lås/porttele     | 4 332         | 18 334        |
| Övriga gemensamma utrymmen  | 396           | 0             |
| VVS                         | 41 952        | 10 966        |
| Ventilation                 | 6 125         | 13 790        |
| Elinstallationer            | 5 657         | 0             |
| Fönster                     | 749           | 0             |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0             | 2 719         |
| <b>Summa</b>                | <b>62 513</b> | <b>57 829</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025          | 2024           |
|----------------------|---------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0             | 200 889        |
| VVS                  | 25 156        | 0              |
| <b>Summa</b>         | <b>25 156</b> | <b>200 889</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 69 769         | 70 064         |
| Uppvärmning             | 139 412        | 146 038        |
| Vatten                  | 108 297        | 97 615         |
| Sophämtning/renhållning | 35 921         | 28 977         |
| <b>Summa</b>            | <b>353 399</b> | <b>342 694</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 32 986         | 30 533         |
| Kabel-TV               | 36 560         | 36 380         |
| Samfällighetsavgifter  | 100 000        | 32 000         |
| Fastighetsskatt        | 36 204         | 34 230         |
| <b>Summa</b>           | <b>205 750</b> | <b>133 143</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025          | 2024          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 369           | 738           |
| Förvaltningskostnader           | 3 200         | 0             |
| Revisionsarvoden extern revisor | 27 500        | 27 500        |
| Styrelseomkostnader             | 1 216         | 0             |
| Föreningskostnader              | 2 706         | 1 774         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 42 534        | 39 376        |
| Överlåtelsekostnad              | 1 470         | 1 433         |
| Pantsättningskostnad            | 0             | 573           |
| Administration                  | 15 801        | 25 181        |
| Konsultkostnader                | 188           | 0             |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 630         | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>99 613</b> | <b>96 575</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 31 000        | 36 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 1 757         | 5 945         |
| <b>Summa</b>        | <b>32 757</b> | <b>41 945</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025          | 2024           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 97 982        | 142 433        |
| Dröjsmålsränta               | 0             | 121            |
| <b>Summa</b>                 | <b>97 982</b> | <b>142 554</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 9 867 369         | 9 867 369         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>9 867 369</b>  | <b>9 867 369</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 192 529        | -3 103 249        |
| Årets avskrivning                             | -89 280           | -89 280           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 281 809</b> | <b>-3 192 529</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>6 585 560</b>  | <b>6 674 840</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 173 787</i>  | <i>1 173 787</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 20 800 000        | 19 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 16 400 000        | 19 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>37 200 000</b> | <b>38 800 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 108 954           | 108 954           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>108 954</b>    | <b>108 954</b>    |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -108 954          | -108 954          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-108 954</b>   | <b>-108 954</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna                              | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa</b>  | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 16 933         | 13 297         |
| Momsavräkning     | 6 782          | 207            |
| Transaktionskonto | 123 098        | 116 217        |
| Borgo räntekonto  | 274 968        | 124 108        |
| <b>Summa</b>      | <b>421 781</b> | <b>253 830</b> |

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 11 106        | 12 625        |
| Förutbet försäkr premier | 11 174        | 10 642        |
| Förutbet kabel-TV        | 9 295         | 9 140         |
| Upplupna intäkter        | 4 961         | -3 609        |
| <b>Summa</b>             | <b>36 536</b> | <b>28 798</b> |

### NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Andra värdepapper | 901 906        | 901 906        |
| <b>Summa</b>      | <b>901 906</b> | <b>901 906</b> |

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-02-05               | 2,90 %                  | 1 040 762           | 1 040 762           |
| Stadshypotek          | 2027-04-30               | 3,03 %                  | 1 911 043           | 1 943 391           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>2 951 805</b>    | <b>2 984 153</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 040 762           | 2 984 153           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 767 720 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 32 148         | 32 000         |
| Uppl kostn el                    | 6 433          | 5 702          |
| Uppl kostnad Värme               | 28 000         | 28 000         |
| Uppl kostn räntor                | 14 262         | 20 404         |
| Uppl kostn vatten                | 18 000         | 18 543         |
| Uppl kostnad arvoden             | 31 000         | 31 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0              | 6 284          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 86 999         | 81 408         |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 100 000        | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>316 842</b> | <b>223 341</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 476 000        | 7 476 000        |
| Ansvarsförbindelser  | Inga             | Inga             |
| <b>Summa</b>         | <b>7 476 000</b> | <b>7 476 000</b> |

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Översyn av månadsavgiften. Radonmätning vintern 2026/ 27. Övergång till K3 redovisning från januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Uppsala

---

Dage Hållner  
Ledamot

---

Hans Byström  
Ordförande

---

Karin Kristina Theresia Tillberg  
Sekreterare

---

Simon Hans Erik Jarblad  
Ledamot

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

---

Baker Tilly Uppsala AB  
Isabella Rümmer  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 07:00

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 09:55

**DOCUMENT ID:**

H1G-Jkbla-x

**ENVELOPE ID:**

ByZJkW8pWg-H1G-Jkbla-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lindallén, 716422-7220 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

21 pages

**SHA-512:**

b8ceac54faa0e77b2ba42ee2e79174ef92d739dad4812  
16f2f8ba1318c641b42d349b402c2fae5a2574778978ec  
19d3a0b7885fbc3d2121272bf05a4f6f57d9

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                              |
|--|---|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| <b>1. Karin Kristina Theresia Tillberg</b><br>karintillberg@hotmail.com  |  Signed<br>Authenticated | 22.04.2026 09:56<br>22.04.2026 09:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.145.46.79   |
| <b>2. DAGE AMBJÖRN HÅLLNER</b><br>dage.hallner@gmail.com                 |  Signed<br>Authenticated | 22.04.2026 10:30<br>22.04.2026 10:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.214 |
| <b>3. Simon Hans Erik Jarblad</b><br>simon@jarblad.se                    |  Signed<br>Authenticated | 22.04.2026 11:04<br>22.04.2026 11:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.143.21.250  |
| <b>4. HANS BYSTRÖM</b><br>hans_bys@hotmail.com                           |  Signed<br>Authenticated | 22.04.2026 17:32<br>22.04.2026 17:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.216.165.161 |
| <b>5. ISABELLA RÜMMER</b><br>isabella.rummer@revisors<br>huset-upsala.se |  Signed<br>Authenticated | 23.04.2026 07:00<br>23.04.2026 06:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 4.223.87.168   |

\* 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