



Välkommen till årsredovisningen för Brf Linden i Stockholm

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 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
Rosen 15	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 893 kvm och 2 lokaler om 135 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 036 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christofer Hartung	Ordförande
Adrian Berg	Ekonomiansvarig
Jesper Tränck	Styrelseledamot
Johannes Aronsson	Styrelseledamot
Johannes Onar	Styrelseledamot
Rasmus Norlén	Suppleant
Jonathan Björkman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2017-2018	●	Trapphusrenovering
2018	●	Låsbyte
2019	●	Fönsterrenovering
2021	●	Stamspolning Installation av postboxar Lagning fasadsläpp av puts Hydrofor
2022	●	Renovering av eldstäder och rökgångar Eldstads- och ventilationskontroll Underhållsplan SBC
2025	●	Fasadrenovering Nya sopkärl

Avtal med leverantörer

Bredband	Stockholms stadsnät
El	Ellevio/Fortum
Försäkring	Stockholm stads brandförsäkringsbolag
Förvaltning	SBC
Hiss	Hisstech
Lån	Stadshypotek/Handelsbanken
Sopor	Sortera recycling
TV	Tele2
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen genomfört en övergång till redovisningsregelverket K3 för att anpassa redovisningen till de nya krav som gäller för bostadsrättsföreningar. Detta innebär en mer detaljerad och rättvisande redovisning av föreningens tillgångar, skulder och kostnader samt förbättrad transparens i den ekonomiska rapporteringen.

Vidare har föreningen genomfört en fasadrenovering av fastighetens innergård.

Under året har även en ny sopanläggning uppförts, vilket har förbättrat föreningens avfallshantering, ökat tillgängligheten och bidragit till mer trivsamt miljö på föreningens innergård.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 687 189	1 577 098	1 520 014	1 444 002
Resultat efter fin. poster	-404 072	-266 574	-456 597	-323 540
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	2 712 605	2 047 329	1 381 989	848 565
Taxeringsvärde	89 325 000	88 904 000	88 904 000	88 904 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	592	539	522	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,9	63,4	62,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 654	4 667	4 892	4 913
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 327	4 340	4 549	4 568
Sparande / kvm totalyta, kr	77	12	-83	21
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	26	23	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	175	160	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	44	41	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	245	224	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	3,78	3,58	1,47
Räntekänslighet (%)	7,86	8,66	9,36	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Negativt resultat beror på avskrivningar. Styrelsen räknar med att höja medlemmarnas avgifter för att möta den ökade driftskostnaderna. Parallellt tittar styrelsen på möjligheten att sälja av råvindar för att på så vis bli helt skuldfri.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	247 500	-	-	247 500
Upplåtelseavgifter	5 340 318	-	-	5 340 318
Fond, yttre underhåll	2 047 329	-58 724	724 000	2 712 605
Balanserat resultat	-7 849 949	-266 574	-665 276	-8 781 800
Årets resultat	-266 574	266 574	-404 072	-404 072
Eget kapital	-481 377	0	-404 072	-885 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 057 799
Årets resultat	-404 072
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-724 000
Totalt	-9 185 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	419 924
Balanseras i ny räkning	-8 765 947

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	1 687 189	1 608 710
Övriga rörelseintäkter	3	93 967	0
Summa rörelseintäkter		1 781 156	1 608 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 584 381	-1 063 132
Övriga externa kostnader	9	-200 226	-246 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 852	-232 860
Summa rörelsekostnader		-1 926 459	-1 542 365
RÖRELSERESULTAT		-145 304	66 345
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 404	9 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-261 173	-341 954
Summa finansiella poster		-258 769	-332 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-404 072	-266 574
ÅRETS RESULTAT		-404 072	-266 574

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 957 459	8 099 311
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 957 459	8 099 311
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 960 259	8 102 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 889	19 627
Övriga fordringar	14	392 480	694 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 111	68 681
Summa kortfristiga fordringar		509 480	782 752
Kassa och bank			
Kassa och bank		398	398
Summa kassa och bank		398	398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		509 878	783 150
SUMMA TILLGÅNGAR		8 470 137	8 885 261

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 587 818	5 587 818
Fond för yttre underhåll		2 712 605	2 047 329
Summa bundet eget kapital		8 300 423	7 635 147
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 781 800	-7 849 949
Årets resultat		-404 072	-266 574
Summa ansamlad förlust		-9 185 872	-8 116 524
SUMMA EGET KAPITAL		-885 449	-481 377
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 413 750	481 250
Summa långfristiga skulder		1 413 750	481 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	7 395 990	8 354 010
Leverantörsskulder		93 704	98 096
Skatteskulder		7 468	6 490
Övriga kortfristiga skulder		167 748	150 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	276 926	275 821
Summa kortfristiga skulder		7 941 836	8 885 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 470 137	8 885 261

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-145 304	66 345
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	141 852	232 860
	-3 452	299 205
Erhållen ränta	2 404	9 034
Erlagd ränta	-276 862	-361 992
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-277 909	-53 752
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 994	-38 341
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 157	-10 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-276 746	-102 171
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-28 150	-425 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-28 150	-425 520
ÅRETS KASSAFLÖDE	-304 896	-527 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	669 360	1 197 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	364 464	669 360

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linden i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,51 %
Yttertak	1,03 %
Fasader	5,13 %
Balkonger	1,03 %
Fönster	0,95 %
Stamledningar VA	1,90 %
Stamledningar Värme	3,42 %
Styr & övervakning	17,11 %
El	2,57 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 120 368	1 018 548
Årsavgifter övriga objekt	450	0
Hysesintäkter lokaler	380 982	509 512
Hysesintäkter lokaler, moms	129 267	0
Hysesintäkter förråd	1 350	2 550
Deb. fastighetsskatt	32 283	43 044
Deb. fastighetsskatt, moms	10 761	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-14 392	0
Pantsättningsavgift	8 187	10 266
Överlåtelseavgift	4 410	9 911
Administrativ avgift	784	539
Andrahandsuthyrning	12 740	14 340
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 687 189	1 608 710

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	93 967	0
Summa	93 967	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	42 036	39 638
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 938	6 312
Städning enligt avtal	52 109	51 623
Sotning	11 424	0
Hissbesiktning	8 700	4 561
Myndighetstillsyn	1 450	11 910
Gårdkostnader	0	8 413
Gemensamma utrymmen	627	449
Snöröjning/sandning	10 435	10 364
Serviceavtal	2 411	2 396
Serviceavtal, hissar	14 616	0
Mattvätt/Hyrmattor	24 488	0
Summa	170 234	135 666

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	21 538	1 250
Dörrar och lås/porttele	27 218	0
VVS	29 011	77 079
Ventilation	0	9 370
Elinstallationer	0	3 529
Hissar	20 948	19 840
Vattenskada	93 967	3 908
Summa	192 682	114 976

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	34 463
Gemensamma utrymmen	149 924	24 261
VVS	78 750	0
Fasader	191 250	0
Summa	419 924	58 724

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	67 465	52 751
Uppvärmning	342 486	355 394
Vatten	95 840	90 051
Sophämtning/renhållning	84 072	76 661
Grovsopor	2 886	0
Summa	592 749	574 857

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 362	43 763
Självrisk	27 301	0
Kabel-TV	7 849	7 708
Bredband	34 034	37 128
Fastighetsskatt	93 246	90 310
Summa	208 792	178 909

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 620	4 750
Juridiska åtgärder	0	18 125
Inkassokostnader	1 540	5 323
Revisionsarvoden extern revisor	26 500	25 000
Styrelseomkostnader	0	10 931
Fritids och trivselkostnader	0	971
Föreningskostnader	488	7 358
Förvaltningsarvode enl avtal	132 887	131 214
Överlåtelsekostnad	7 965	12 036
Pantsättningskostnad	11 178	17 200
Administration	3 165	9 720
Konsultkostnader	13 884	3 744
Summa	200 226	246 372

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	260 011	341 779
Dröjsmålsränta	1 162	175
Summa	261 173	341 954

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 672 014	15 672 014
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 672 014	15 672 014
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 572 703	-7 339 843
Årets avskrivning	-141 852	-232 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 714 555	-7 572 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 957 459	8 099 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>111 000</i>	<i>111 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 489 000	25 921 000
Taxeringsvärde mark	57 836 000	62 983 000
Summa	89 325 000	88 904 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 088	75 088
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 088	75 088
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-75 088	-75 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-75 088	-75 088
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 784	25 482
Transaktionskonto	198 594	254 488
Borgo räntekonto	168 102	414 474
Summa	392 480	694 444

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 472	10 268
Förutbet försäkr premier	15 703	14 954
Förutbet kabel-TV	154	2 565
Förutbet bredband	11 782	9 282
Upplupna intäkter	0	31 612
Summa	40 111	68 681

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,65 %	980 990	991 510
Stadshypotek	2026-01-02	2,85 %	2 950 000	2 950 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,67 %	481 250	486 250
Stadshypotek	2028-03-30	3,30 %	932 500	942 500
Stadshypotek	2026-01-14	2,65 %	3 465 000	3 465 000
Summa			8 809 740	8 835 260
Varav kortfristig del			7 395 990	8 354 010

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 682 140 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 353	230
Uppl kostn el	6 134	5 136
Uppl kostnad Värme	46 370	45 061
Uppl kostn räntor	44 270	59 959
Uppl kostn vatten	15 458	15 018
Uppl kostnad Sophämtning	13 257	12 511
Förutbet hyror/avgifter	142 084	137 906
Summa	276 926	275 821

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 740 000	9 740 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inge större underhåll väntas dom kommande åren.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-29.

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

Adrian Berg
Ekonomiansvarig

Christofer Hartung
Ordförande

Jesper Tränck
Styrelseledamot

Johannes Aronsson
Styrelseledamot

Johannes Onar
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 16:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 07:04

DOCUMENT ID:

BJGUPXqs-x

ENVELOPE ID:

r1lZLwmqi-x-BJGUPXqs-x

DOCUMENT NAME:

Brf Linden i Stockholm, 702001-3012 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1857ee83042fa672a1d8d5337932086e4f8af243c7a37ae933bb11c86f55451b1ea2329818c0c1124310fe005f91bf025a98c3aa6f7a9c156c300cd84bc5bd15

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. JOHANNES ARONSSON johannesaronsson@outlook.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 20:11 01.04.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.201.163
2. JOHANNES ONAR johannes@rjbyggdesign.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 20:15 01.04.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.223
3. VADAR ADRIAN BERG adrianberg83@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 23:23 01.04.2026 23:08	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.23.37
4. JESPER JAN DICK TRÄNCK jespertranck@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:01 02.04.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.51
5. CHRISTOFER HARTUNG christofferhartung@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:43 04.05.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.57
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:31 04.05.2026 16:25	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 Brf Linden i Stockholm, org.nr. 702001-3012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linden i Stockholm 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 Brf Linden i Stockholm 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 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 trygghande 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 16:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 07:04

DOCUMENT ID:

r1bGUvmcsZl

ENVELOPE ID:

rkW8DXqoWg-r1bGUvmcsZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Linden.pdf

2 pages

SHA-512:

33d1eaed8921136ff9bbcd11bdfd41e91f474702be021f8
f72fbe13ca51bff11fd20e071f266b61779b804cf9743472
7fc2076ebbb119b34608ba0a11635c1b5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	04.05.2026 16:32	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	04.05.2026 16:31	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