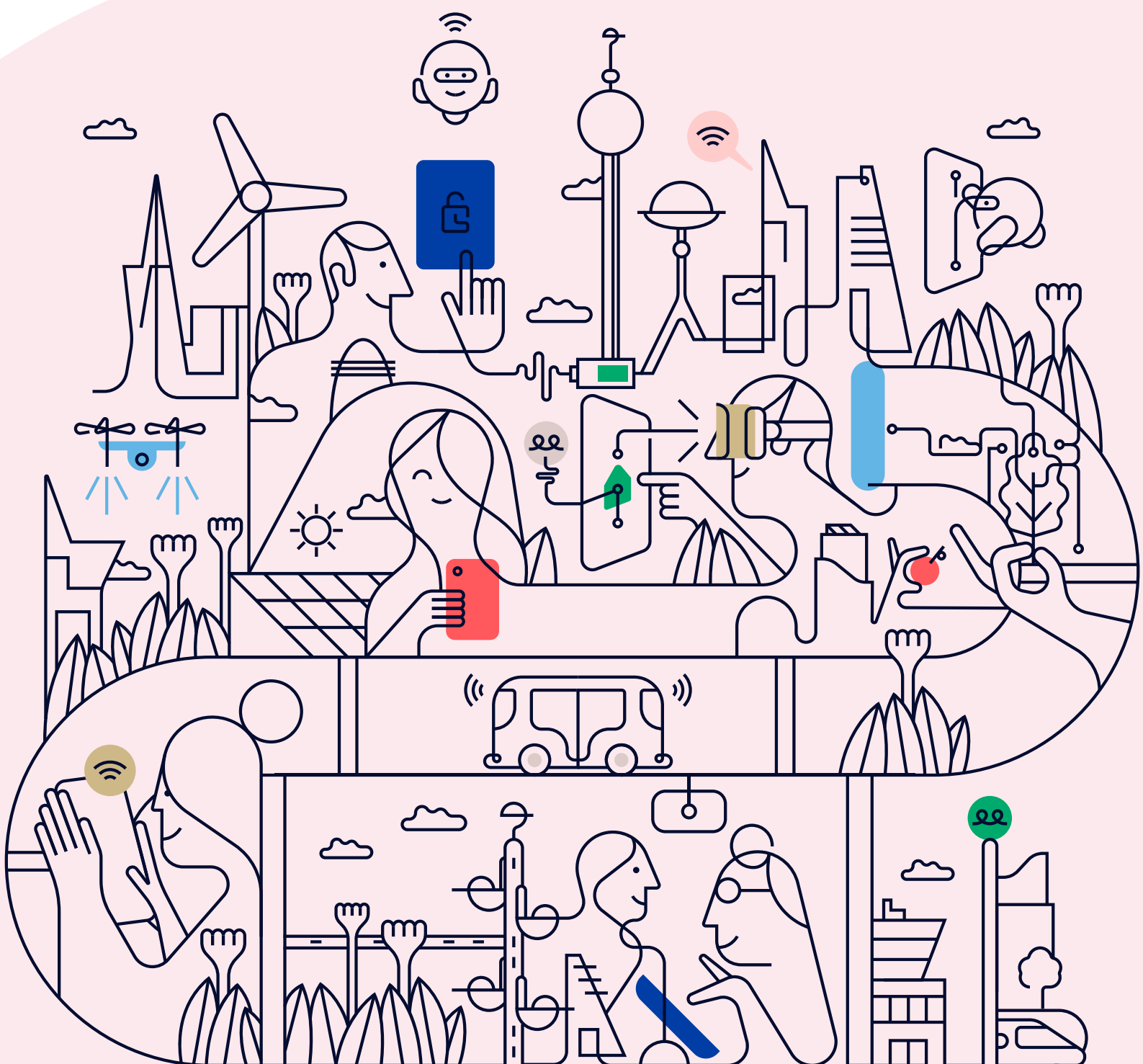




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindhagens Backe

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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</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 föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-17 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Välmågan 3           | 2010    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2012 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 8 993 kvm samt garage om 2 537 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 530 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Mikael Gråborg                | Ordförande               |
| Alex Edgren                   | Styrelseledamot - Avgått |
| Anders Norling                | Styrelseledamot          |
| Axel Sven Sture Qvarfordt     | Styrelseledamot          |
| Johan Rebeling                | Styrelseledamot          |
| Karolina Björn Njie           | Styrelseledamot          |
| Stefan Martyris               | Styrelseledamot          |
| Laura Linnala                 | Suppleant                |
| Therese Maria Rosanna Åhsberg | Suppleant                |

### Valberedning

Mattias Heurlin  
Claudia Masel Skogsberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Radonmätning  
Stamspolning
- 2023** ● Brytskydd samtliga dörrar  
LED belysning i garage  
Ny energideklaration
- 2024** ● OVK och rengöring av ventilation  
Tio nya laddplatser  
Byte av samtliga radiatorventiler och termostater samt injustering
- 2025** ● Byte av 2st cirkulationspumpar till värmesystemet  
Byte av slingtank i underhållscentralen  
Renovering av trädäck på innergården

### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av resterande cirkulationspumpar  
Byte av belysning till LED i trapphus och förråd

### Avtal med leverantörer

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Ekonomisk och teknisk förvaltning | SBC                 |
| Garaget                           | Stockholm Parkering |
| Hissar                            | Kone                |
| Trädgårdsskötsel och snöröjning   | Grön Stad           |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stockholm Välmågan GA6, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar belysning, parkeringsplatser och infrastruktur. Kostnaden för denna skötsel hanteras av BRF Lindhagens backe och finansieras av parkeringsintäkter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

För att möta den förväntade kostnadsökningen kommande år beslutades även en höjning av årsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01. Ett av föreningens lån med en ränta om 0,7% lades om per 2025-12-31 och bands 1 år till 2,42%. Efter beslut av Bokföringsnämnden har föreningen gått över till K3 i sin redovisning (obligatoriskt för samtliga BRFer), vilket påverkar föreningens avskrivningskostnader och därmed resultatet efter avskrivningar. Föreningens resultat före avskrivningar stärktes under året.

#### Förändringar i avtal

Avtal med Stockholms Stads Parkerings AB avslutades per 2025-12-31 och ersattes med hantering via SBC från och med januari 2026 och framåt.

#### Övriga uppgifter

Under året byttes cirkulationspump och slingtank i underhållscentralen. Som följd av kommande nedsläckning av 2G/3G uppdaterades samtliga nödtelefoner i föreningens alla hissar. Under hösten byttes trädäcket på föreningens innergård ut samt en allmän uppfräschning genomfördes.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 198 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 195 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 8 258 066   | 8 053 373   | 7 417 105   | 6 963 417   |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 872 147  | -1 757 993  | -1 200 181  | -647 768    |
| Soliditet (%)                                      | 84          | 84          | 84          | 83          |
| Yttre fond                                         | 1 790 231   | 2 212 700   | 2 189 971   | 2 112 471   |
| Taxeringsvärde                                     | 474 000 000 | 548 200 000 | 540 000 000 | 548 200 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 726         | 712         | 647         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 78,7        | 79,5        | 76,9        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 7 270       | 7 370       | 7 469       | 7 670       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 5 670       | 5 748       | 5 825       | 5 983       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 195         | 103         | 117         | 165         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 47          | 52          | 57          | 66          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 65          | 69          | 47          | 46          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 25          | 25          | 18          | 15          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 137         | 147         | 122         | 127         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,41        | 3,10        | 2,84        | 1,14        |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,02       | 10,33       | 11,55       | -           |

**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

Det negativa resultatet beror till stor del av avskrivningar. Avskrivningarna ökade dessutom på grund av övergången från regelverket K2 till K3. Kassaflödet är positivt och har stärkts under året. Se kassaflödesanalys för mer detaljer.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 117 773 000        | -                                            | -                               | 117 773 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 239 994 000        | -                                            | -                               | 239 994 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 212 700          | -584 069                                     | 167 200                         | 1 795 831          |
| Balanserat resultat      | -4 030 894         | -1 173 924                                   | -167 200                        | -5 372 018         |
| Årets resultat           | -1 757 993         | 1 757 993                                    | -2 872 147                      | -2 872 147         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>354 190 813</b> | <b>0</b>                                     | <b>-2 872 147</b>               | <b>351 318 667</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 204 818        |
| Årets resultat                                                     | -2 872 147        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -167 200          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-8 244 165</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 738 609           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-7 505 556</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             | 8 258 066         | 8 053 373         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 35 160            | 12 278            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>8 293 226</b>  | <b>8 065 651</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 604 864        | -4 885 814        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -443 352          | -372 876          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -157 704          | -157 704          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -4 377 501        | -2 361 808        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-9 583 421</b> | <b>-7 778 201</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 290 195</b> | <b>287 449</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 9 199             | 29 367            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 591 150        | -2 074 809        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 581 951</b> | <b>-2 045 442</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 872 147</b> | <b>-1 757 993</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 872 147</b> | <b>-1 757 993</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 415 128 671        | 419 123 871        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 166 431            | 429 463            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>415 295 102</b> | <b>419 553 333</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>415 295 102</b> | <b>419 553 333</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 37 486             | 18 701             |
| Övriga fordringar                             | 14     | 3 377 512          | 2 700 995          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 202 445            | 190 555            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>3 617 443</b>   | <b>2 910 251</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 417 756            | 383 111            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>417 756</b>     | <b>383 111</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>4 035 199</b>   | <b>3 293 361</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>419 330 300</b> | <b>422 846 695</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 357 767 000        | 357 767 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 795 831          | 2 212 700          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>359 562 831</b> | <b>359 979 700</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -5 372 018         | -4 030 894         |
| Årets resultat                               |        | -2 872 147         | -1 757 993         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-8 244 165</b>  | <b>-5 788 887</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>351 318 667</b> | <b>354 190 813</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 15 240 775         | 22 793 175         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 414 515            | 379 862            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>15 655 290</b>  | <b>23 173 037</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 50 139 219         | 43 484 519         |
| Leverantörsskulder                           |        | 370 892            | 331 302            |
| Skatteskulder                                |        | 621 312            | 576 032            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 88 022             | 90 915             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 1 136 899          | 1 000 077          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>52 356 344</b>  | <b>45 482 845</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>419 330 300</b> | <b>422 846 695</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 290 195</b> | <b>287 449</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 4 377 501         | 2 361 808        |
|                                                                                 | <b>3 087 306</b>  | <b>2 649 257</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 9 199             | 29 367           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 613 869        | -2 100 228       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 482 635</b>  | <b>578 396</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -39 053           | -48 232          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 276 172           | 345 083          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 719 754</b>  | <b>875 247</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -119 269          | -294 585         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-119 269</b>   | <b>-294 585</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Amortering av lån                                                               | -897 700          | -890 200         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-897 700</b>   | <b>-890 200</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>702 785</b>    | <b>-309 538</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 624 086</b>  | <b>2 933 625</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 326 871</b>  | <b>2 624 086</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lindhagens Backe 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, 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         | 0,85 %         |
| Yttertak                 | 3,02 %         |
| Fasader                  | 3,48 %         |
| Balkonger                | 3,48 %         |
| Fönster                  | 1,97 %         |
| Stamledningar VA         | 2,51 %         |
| Stamledningar Värme      | 1,37 %         |
| Styr & övervakning       | 5,00 - 15,08 % |
| Ventilation              | 6,03 %         |
| El                       | 2,51 %         |
| Hissar                   | 8,23 %         |
| Maskiner och inventarier | 10,00 %        |

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. 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         | 6 527 304        | 6 399 156        |
| Hysesintäkter p-plats        | 970 354          | 948 803          |
| Hysesintäkter p-plats, moms  | 531 181          | 515 797          |
| Hysesintäkter förråd         | 35 280           | 33 600           |
| Gemensamhetslokal            | 500              | 0                |
| Övernattnings-/gästlägenhet  | 98 300           | 73 440           |
| Pantsättningsavgift          | 25 164           | 23 634           |
| Överlåtelseavgift            | 24 879           | 26 987           |
| Administrativ avgift         | 196              | 98               |
| Andrahandsuthyrning          | 35 339           | 28 199           |
| Övriga fakturerade kostnader | 0                | 49               |
| Vidarefakturerade kostnader  | 9 569            | 3 640            |
| Öres- och kronutjämnning     | -0               | -30              |
| <b>Summa</b>                 | <b>8 258 066</b> | <b>8 053 373</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 34 560        | 11 520        |
| Övriga intäkter        | 600           | 758           |
| <b>Summa</b>           | <b>35 160</b> | <b>12 278</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 150 220          | 144 168          |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 15 583           | 19 910           |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 76 057           | 68 752           |
| Städning enligt avtal                   | 286 927          | 274 740          |
| Besiktningar                            | 9 120            | 3 443            |
| Hissbesiktning                          | 12 180           | 13 691           |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0                | 141 250          |
| Brandskydd                              | 60 123           | 4 062            |
| Myndighetstillsyn                       | 16 595           | 2 820            |
| Gårdkostnader                           | 5 297            | 1 486            |
| Gemensamma utrymmen                     | 5 683            | 0                |
| Garage/parkering                        | 317 373          | 391 221          |
| Snöröjning/sandning                     | 67 382           | 59 353           |
| Serviceavtal                            | 105 332          | 88 745           |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 31 399           | 30 714           |
| Förbrukningsmaterial                    | 23 527           | 15 177           |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 182 798</b> | <b>1 259 532</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostadsrättslägenheter       | 0              | 2 765          |
| Tvättstuga                   | 13 041         | 11 429         |
| Sophantering/återvinning     | 0              | 73 800         |
| Dörrar och lås/porttele      | 25 678         | 60 660         |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 0              | 9 230          |
| VVS                          | 1 775          | 112 301        |
| Värmeanläggning/undercentral | 25 279         | 2 200          |
| Ventilation                  | 54 409         | 16 250         |
| Elinstallationer             | 20 130         | 27 698         |
| Hissar                       | 40 223         | 111 320        |
| Fönster                      | 9 746          | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 864            | 0              |
| Garage/parkering             | 0              | 3 944          |
| Vattenskada                  | 0              | 10 960         |
| <b>Summa</b>                 | <b>191 144</b> | <b>442 556</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2025           | 2024           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Värmeanläggning    | 349 606        | 349 606        |
| Ventilation        | 146 269        | 234 463        |
| Hiss               | 85 425         | 0              |
| Mark/gård/utemiljö | 157 309        | 0              |
| <b>Summa</b>       | <b>738 609</b> | <b>584 069</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 541 062          | 603 293          |
| Uppvärmning             | 745 561          | 798 647          |
| Vatten                  | 291 330          | 289 362          |
| Sophämtning/renhållning | 223 505          | 258 062          |
| Grovsopor               | 11 234           | 11 370           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 812 692</b> | <b>1 960 734</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 104 508        | 93 084         |
| Självrisk              | 0              | 26 335         |
| Bredband               | 244 440        | 228 863        |
| Fastighetsskatt        | 330 672        | 290 640        |
| <b>Summa</b>           | <b>679 620</b> | <b>638 922</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 15 895         | 9 466          |
| Juridiska åtgärder              | 17 219         | 0              |
| Inkassokostnader                | 1 734          | 1 551          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 25 625         | 26 000         |
| Styrelseomkostnader             | 17 638         | 17 375         |
| Fritids och trivselkostnader    | 503            | 2 654          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 217 534        | 208 771        |
| Överlåtelsekostnad              | 25 039         | 28 660         |
| Pantsättningskostnad            | 21 168         | 23 493         |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 9 375          | 16 081         |
| Korttidsinventarier             | 429            | 0              |
| Administration                  | 7 455          | 18 149         |
| Konsultkostnader                | 83 738         | 20 676         |
| <b>Summa</b>                    | <b>443 352</b> | <b>372 876</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 120 000        | 120 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 37 704         | 37 704         |
| <b>Summa</b>        | <b>157 704</b> | <b>157 704</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 588 061        | 2 070 458        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 3 089            | 4 351            |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 591 150</b> | <b>2 074 809</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 445 010 800        | 445 010 800        |
| Årets inköp                                   | 267 188            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>445 277 988</b> | <b>445 010 800</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -25 886 929        | -23 629 237        |
| Årets avskrivning                             | -4 262 388         | -2 257 692         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-30 149 317</b> | <b>-25 886 929</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>415 128 671</b> | <b>419 123 871</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>173 000 000</i> | <i>173 000 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 274 000 000        | 273 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 200 000 000        | 275 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>474 000 000</b> | <b>548 200 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 1 237 516        | 942 931          |
| Årets inköp                                   | -147 919         | 294 585          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 089 597</b> | <b>1 237 516</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -808 053         | -703 937         |
| Årets avskrivning                             | -115 113         | -104 116         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-923 166</b>  | <b>-808 053</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>166 431</b>   | <b>429 463</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 305 015          | 303 090          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 163 382          | 156 929          |
| Transaktionskonto              | 1 850 724        | 1 170 676        |
| Borgo räntekonto               | 1 058 392        | 1 070 300        |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 377 512</b> | <b>2 700 995</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 49 745         | 43 233         |
| Förutbet försäkr premier | 91 590         | 86 212         |
| Förutbet bredband        | 61 110         | 61 110         |
| <b>Summa</b>             | <b>202 445</b> | <b>190 555</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2026-12-30               | 2,42 %                  | 12 207 000          | 12 359 300          |
| Handelsbanken         | Lånet löst               | 0,00 %                  | -                   | 15 920 000          |
| Handelsbanken         | Lånet löst               | 0,00 %                  | -                   | 15 586 175          |
| Handelsbanken         | 2026-03-30               | 3,64 %                  | 11 453 344          | 11 653 344          |
| Handelsbanken         | 2026-03-01               | 1,48 %                  | 10 586 175          | 10 758 875          |
| Handelsbanken         | 2028-03-01               | 2,96 %                  | 15 413 475          | -                   |
| Handelsbanken         | 2026-03-01               | 2,61 %                  | 15 720 000          | -                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>65 379 994</b>   | <b>66 277 694</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 50 139 219          | 43 484 519          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 891 494 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               | 6 890            | 1 977            |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr    | 675              | 0                |
| Uppl kostn el                    | 68 067           | 67 535           |
| Uppl kostnad Värme               | 86 065           | 79 463           |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 18 375           | 18 375           |
| Uppl kostn räntor                | 82 259           | 104 978          |
| Uppl kostn vatten                | 25 235           | 22 794           |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 18 924           | 19 202           |
| Uppl kostnad arvoden             | 100 000          | 100 000          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 31 420           | 31 420           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 698 989          | 554 333          |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 136 899</b> | <b>1 000 077</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 86 350 000 | 86 350 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tre lån omförhandlades i början av 2026 till ett sammanlagt värde om 37,6 miljoner kronor. Efter omförhandlingarna uppgick den genomsnittliga räntan på de nya lånen till 2,4 %. Vidare fattades beslut om att ersätta samtliga fem ackumulator-tankar i föreningens undercentral. Beslutet togs efter att två av tankarna havererat i början av året, samtidigt som de återstående närmar sig sin beräknade livslängd om 20 år. Utbytet av resterande tankar genomförs därför i förebyggande syfte.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

---

Anders Norling  
Styrelseledamot

---

Axel Sven Sture Qvarfordt  
Styrelseledamot

---

Johan Rebeling  
Styrelseledamot

---

Karolina Björn Njie  
Styrelseledamot

---

Mikael Gråborg  
Ordförande

---

Stefan Martyris  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 16:02

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.04.2026 23:29

**DOCUMENT ID:**

Byp3bN23bg

**ENVELOPE ID:**

SJga2ZNh2bl-Byp3bN23bg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lindhagens Backe, 769618-7595 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

113b083f7f4f486ac4f5f51f44e64c2aa6bb31bff3423af3d78d6dd844f801d751f8af54a77fbdacf0fb4071fdcd7c873c8d86c2ae8d051031c3d8b3ecb8a29

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. AXEL SVEN STURE QVAR FORDT<br>axel@qvarfordt.se |  Signed<br>Authenticated   | 15.04.2026 19:23<br>15.04.2026 19:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.211.201.177 |
| 2. MIKAEL GRÅBORG<br>mgraborg@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated   | 19.04.2026 22:28<br>19.04.2026 22:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.211.201.175 |
| 3. ANDERS NORLING<br>aenorling66@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated   | 21.04.2026 09:34<br>21.04.2026 09:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.211.201.248 |
| 4. STEFAN MARTYRIS<br>stefanmartyris@gmail.com     |  Signed<br>Authenticated   | 21.04.2026 22:53<br>21.04.2026 22:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.211.201.224 |
| 5. Johan Rebeling<br>johan.rebeling@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated   | 21.04.2026 23:58<br>15.04.2026 18:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.211.201.177 |
| 6. KAROLINA BJÖRN NJIE<br>karolinabjorn1@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 13:34<br>24.04.2026 13:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.211.201.215 |
| 7. Niklas Franz Bromér<br>niklas.bromer@azets.com  |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 16:02<br>24.04.2026 15:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 208.56.29.12   |

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe, org.nr 769618-7595.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 16:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 14.04.2026 23:29

**DOCUMENT ID:**

HJa2ZEhhWg

**ENVELOPE ID:**

HJphZ4h2-x-HJa2ZEhhWg

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Lindhagens Backe 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

fef54c91648e123d46739a72df40353b1ef14e637ec89cc  
1378174fdd1ba40bd42ab363db69e8425a6274ce2c950  
637998055316d5441a12ab5e6667f936556e

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Niklas Franz Bromér  |  Signed | 24.04.2026 16:01 | eID    | Swedish BankID   |
| niklas.bromer@azets.com | Authenticated                                                                              | 24.04.2026 15:59 | Low    | IP: 208.56.29.12 |

\* 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