

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lindhagensterrassen 1**  
769611-4219

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lindhagensterrassen 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Styrelsen för Brf Lindhagensterrassen 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 augusti 2024.

#### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 september 2004. Fastighetsbeteckningen är Gångaren 17 och förvärvades 2006 i Stockholms kommun. Föreningen är upplåten med äganderätt.

Fastigheten består av 2 flerbostadshus. Byggnadernas totala boyta enligt taxeringsbeskedet är 9 738 kvm. Föreningen upplåter 161 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 48 st | 1 rum och kök |
| 59 st | 2 rum och kök |
| 48 st | 3 rum och kök |
| 6 st  | 4 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning GA1. Föreningens andel är 0,01 %. Samfälligheten förvaltar ett garage och gemensamhetsytor i området.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 724 kr per lägenhet för 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 495 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 265 000 000 kr och markvärdet 230 000 000 kr. Värdeår är 2006.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Avtal

Fastighetsskötsel  
Städning  
Hissavtal  
Garage  
Kabel-TV  
Bredband  
El  
Vatten  
Sophämtning  
Fjärrvärme

#### Leverantör

Oden Drift AB  
Maries Puts och städ fastighet AB  
S:t Eriks Hiss AB  
Corepark AB  
Com Hem AB  
Bahnhof AB  
Ellevio, Skellefteå Kraft AB  
Stockholm Vatten AB  
Stockholm Vatten AB, Rang-Sells AB  
Stockholm Exergi AB

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 augusti 2006.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick under 2025 till knappt 830 kr/kvm boyta.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm. Föreningen har valt att göra en större avsättning på 3 000 000 kr per år enligt föreningens underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2025 haft följande sammansättning:

|           |                   |             |
|-----------|-------------------|-------------|
| Ledamöter | Mattias Wahlgren  | ordförande  |
|           | Stefan Preifelt   | kassör      |
|           | Caroline Spaak    | vice kassör |
|           | Benjamin Tavosloi |             |
|           | Maria Jarahnejad  |             |
|           | Kristoffer Hemlin |             |
|           | Mikael Martinsson |             |
|           | Mårten Hellgren   |             |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen  
Rävision AB

Valberedning

Lena Lundin  
Pierre Lafolie  
Daniel Jansson  
Jan Ola Nilsson

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

2025 var ett odramatiskt år, inga stora oförutsedda utgifter uppstod. Planerad stamspolning genomfördes under juni 2025. Vi tog fram en ny underhållsplan i och med den planerade övergången till K3 redovisning, där 2025 är vårt första år som vi tillämpar den redovisningsmetoden.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 220 (224) medlemmar. Under året har 18 (11) överlåtelser skett.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 9 463       | 9 396       | 7 133       | 7 106       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -2 973      | -376        | -2 647      | -1 347      |
| Soliditet (%)                                           | 79          | 79          | 79          | 79          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 830         | 830         | 638         | 638         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 675       | 7 834       | 7 890       | 7 946       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 675       | 7 834       | 7 890       | 7 946       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 313         | 268         | 98          | 224         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 9           | 9           | 12          | 12          |
| *Energikostnad per kvm (kr/kvm)                         | 204         | 235         | 195         | 172         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 89          | 85          | 85          | 87          |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total bostadsrättsyta.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

\*Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften. Elkostnad debiteras efter förbrukning. Hushållselen har dragits ifrån energikostnaden vid beräkning av nyckeltalet för 2025 eftersom samma belopp är en intäkt för föreningen.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

#### Upplysning om förlust

Föreningens negativa resultat har till stor del påverkats av höga avskrivningskostnader, som för året har gått upp ytterligare efter övergången till K3-regelverket.

Årets resultat exkl avskrivningar uppgår till 2,3 Mkr och årets positiva kassaflöde är 1,2 Mkr. Den goda likviditeten ger oss goda förutsättningar för att klara löpande och planerat underhåll i många år framöver.

#### **Förändringar i eget kapital**

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 300 690 000                  | 4 544 062                           | -10 429 042                    | -376 321                  | <b>294 428 699</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              | 396 965                             | -773 286                       | 376 321                   | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                              |                                     |                                | -2 973 102                | <b>-2 973 102</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>300 690 000</b>           | <b>4 941 027</b>                    | <b>-11 202 328</b>             | <b>-2 973 102</b>         | <b>291 455 597</b> |

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -11 202 328        |
| årets förlust    | -2 973 102         |
|                  | <b>-14 175 430</b> |

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                         |                    |
| reservering fond för yttre underhåll     | 3 000 000          |
| ianspråk tas av fond för yttre underhåll | -350 865           |
| i ny räkning överföres                   | -16 824 565        |
|                                          | <b>-14 175 430</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                  | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 9 463 018                 | 9 396 101                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 150 854                   | 149 274                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>9 613 872</b>          | <b>9 545 375</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 4   | -4 547 354                | -4 230 231                |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -702 781                  | -612 218                  |
| Personalkostnader                                | 6   | 29 228                    | -283 721                  |
| Avskrivningar                                    |     | -5 670 363                | -2 836 700                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-10 891 270</b>        | <b>-7 962 870</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-1 277 398</b>         | <b>1 582 505</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 66 126                    | 142 014                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -1 761 830                | -2 100 840                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-1 695 704</b>         | <b>-1 958 826</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-2 973 102</b>         | <b>-376 321</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-2 973 102</b>         | <b>-376 321</b>           |

| Balansräkning                                 | Not<br>1 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR                                    |          |                    |                    |
| Anläggningstillgångar                         |          |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |          |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7        | 360 539 787        | 366 202 850        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8        | 53 719             | 61 019             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>360 593 506</b> | <b>366 263 869</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |          | <b>360 593 506</b> | <b>366 263 869</b> |
| Omsättningstillgångar                         |          |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |          |                    |                    |
| Kundfordringar                                |          | 0                  | 10 716             |
| Övriga fordringar                             | 9        | 6 025 951          | 3 889 448          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10       | 428 038            | 427 716            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>6 453 989</b>   | <b>4 327 880</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |          |                    |                    |
| Kassa och bank                                |          | 1 275 694          | 2 209 302          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>1 275 694</b>   | <b>2 209 302</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |          | <b>7 729 683</b>   | <b>6 537 182</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>368 323 189</b> | <b>372 801 051</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                              | <b>1</b>   |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 300 690 000        | 300 690 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 4 941 027          | 4 544 062          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>305 631 027</b> | <b>305 234 062</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -11 202 328        | -10 429 042        |
| Årets resultat                               |            | -2 973 102         | -376 321           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-14 175 430</b> | <b>-10 805 363</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>291 455 597</b> | <b>294 428 699</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 0                  | 10 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>           | <b>10 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 74 740 750         | 66 285 750         |
| Förskott från kunder                         |            | 17 736             | 17 736             |
| Leverantörsskulder                           |            | 332 403            | 349 369            |
| Skatteskulder                                |            | 539 994            | 518 259            |
| Övriga skulder                               |            | 0                  | 7                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 1 236 709          | 1 201 231          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>76 867 592</b>  | <b>68 372 352</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>368 323 189</b> | <b>372 801 051</b> |

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |            |           |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -2 973 102 | -376 321  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 5 670 363  | 2 836 700 |
| Förändring skatteskuld/fordran                      | 21 735     | 17 871    |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 718 996      2 478 250

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                |           |           |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar | 6 783     | 5 494     |
| Förändring av kortfristiga fordringar          | -58 659   | -97 469   |
| Förändring av leverantörsskulder               | -16 966   | -261 088  |
| Förändring av kortfristiga skulder             | 8 538 088 | 7 871 748 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

11 188 242      9 996 935

### Finansieringsverksamheten

|                                    |             |            |
|------------------------------------|-------------|------------|
| Förändring av långfristiga skulder | -10 000 000 | -9 000 000 |
|------------------------------------|-------------|------------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 000 000      -9 000 000

### Årets kassaflöde

1 188 242      996 935

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                    |           |           |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | 5 707 761 | 4 710 826 |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|

### Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

6 896 003      5 707 761

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar, samt för första gången BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

För 2024 och tidigare tillämpades en rak avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde med 1% per år. För 2025 har anskaffningsvärdet delats in i olika byggnadskomponenter, som skrivs av enligt den förväntade nyttjandeperioden för respektive komponent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Komponentindelning

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Stomme och grund   | 120 år |
| Stamledning värme  | 80 år  |
| Stamledning VA     | 50 år  |
| Fasad              | 40 år  |
| Träpanel           | 40 år  |
| Fönster            | 50 år  |
| Yttertak           | 30 år  |
| El                 | 50 år  |
| Balkonger          | 50 år  |
| Ventilation        | 30 år  |
| Hissar             | 50 år  |
| Styr & övervakning | 25 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår värme och vatten. Medlemmarnas hushållsel debiteras enligt förbrukning månadsvis då föreningen har IMD-el.

|                             | 2025             | 2024             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 8 078 855        | 8 078 855        |
| P-plats och garage          | 745 955          | 716 234          |
| Kabel-TV och bredband       | 123 648          | 123 648          |
| Hyresint,övr objekt ej moms | 21 420           | 23 706           |
| Elavgifter                  | 493 140          | 453 658          |
|                             | <b>9 463 018</b> | <b>9 396 101</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                             | 2025           | 2024           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Tvättavgifter               | 80 468         | 64 800         |
| Övriga rörelseintäkter      | 500            | 477            |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 38 831         | 47 272         |
| Momsåterbet för 2023        | 0              | 36 724         |
| Erhållna statliga bidrag    | 28 980         | 0              |
| Nyckel/tagg/fjärrkontroll   | 2 075          | 0              |
|                             | <b>150 854</b> | <b>149 273</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                   | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel                  | 3 095            | 14 269           |
| Kostnader i samband med städdagar | 7 759            | 5 963            |
| Städkostnader                     | 150 345          | 143 709          |
| Hyra av entrémattor               | 9 778            | 6 322            |
| Serviceavtal                      | 47 853           | 30 604           |
| Hisservice/besiktning             | 23 930           | 22 525           |
| Besiktningsskostnader             | 3 285            | 0                |
| Gemensamhetsanläggning            | 0                | 38               |
| Reparationer                      | 207 963          | 173 043          |
| Hissreparationer                  | 62 608           | 48 740           |
| Planerat underhåll                | 350 865          | 147 173          |
| Fastighetsel                      | 764 490          | 741 741          |
| Uppvärmning                       | 1 314 472        | 1 234 647        |
| Vatten och avlopp                 | 405 094          | 359 634          |
| Avfallshantering                  | 146 580          | 268 595          |
| Försäkringskostnader              | 88 401           | 88 594           |
| Städmaterial                      | 0                | 1 049            |
| Kabel-TV                          | 72 328           | 71 952           |
| Bredband                          | 97 660           | 97 660           |
| Hyra för garage/parkering         | 769 372          | 754 292          |
| Förbrukningsinventarier           | 14 272           | 17 321           |
| Förbrukningsmaterial              | 7 204            | 798              |
| Trivselåtgärder                   | 0                | 1 562            |
|                                   | <b>4 547 354</b> | <b>4 230 231</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift              | 277 564        | 262 430        |
| Telefoni                      | 1 855          | 2 120          |
| Hemsida                       | 10 150         | 6 212          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 6 660          | 7 834          |
| Revisionsarvode               | 21 425         | 46 844         |
| Ekonomisk förvaltning         | 216 763        | 156 116        |
| Bankkostnader                 | 559            | 2 555          |
| Teknisk förvaltning           | 91 588         | 88 724         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 5 773          | 5 681          |
| Övriga poster                 | 62 319         | 33 701         |
| Hantering överåtelse o pant   | 8 125          | 0              |
|                               | <b>702 781</b> | <b>612 217</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

Rättning av upplupet styrelsearvode samt beräknat upplupna sociala avgifter har gjorts avseende tidigare år, vilket påverkat den bokförda kostnaden för 2025.

Utbetalt styrelsearvode under 2025 uppgick till 209 070 kr + sociala avgifter

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | -20 130        | 218 933        |
| Sociala avgifter | -9 098         | 64 788         |
|                  | <b>-29 228</b> | <b>283 721</b> |

#### Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 399 450 000        | 399 450 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>399 450 000</b> | <b>399 450 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -33 247 150        | -30 417 750        |
| Årets avskrivningar                             | -5 663 063         | -2 829 400         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-38 910 213</b> | <b>-33 247 150</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>360 539 787</b> | <b>366 202 850</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 265 000 000        | 245 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 230 000 000        | 310 000 000        |
|                                                 | <b>495 000 000</b> | <b>555 000 000</b> |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 339 704         | 339 704         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>339 704</b>  | <b>339 704</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -278 685        | -271 385        |
| Årets avskrivningar                             | -7 300          | -7 300          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-285 985</b> | <b>-278 685</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>53 719</b>   | <b>61 019</b>   |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                 | 403 292          | 347 036          |
| Avräkningskonto förvaltare  | 2 217 025        | 3 498 459        |
| Räntekonto förvaltare       | 3 403 284        | 0                |
| Momsfordran IMD-omkostnader | 0                | 43 953           |
| Övriga poster               | 2 351            | 0                |
| <b></b>                     | <b>6 025 952</b> | <b>3 889 448</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring                | 84 774         | 80 694         |
| Hemsida                   | 4 563          | 9 238          |
| Bredband                  | 16 277         | 16 277         |
| Kabel-TV                  | 18 383         | 18 082         |
| Ekonomisk förvaltning     | 35 309         | 33 658         |
| Parkering                 | 196 185        | 192 343        |
| Teknisk fastighetsskötsel | 7 712          | 0              |
| Hiss serviceavtal         | 10 880         | 9 250          |
| Övriga serviceavtal       | 4 026          | 35 774         |
| Fastighetsskötsel         | 3 062          | 0              |
| Tvättstugeintäkt          | 46 868         | 32 400         |
| <b></b>                   | <b>428 039</b> | <b>427 716</b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Samtliga lån hos Swedbank Hypotek

| Kreditnummer  | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|---------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 275 395 873-1 | 2,242          | 2026-02-28                | 8 500 000                | 9 500 000                |
| 275 395 878-0 | 2,171          | 2026-03-28                | 7 500 000                | 7 500 000                |
| 275 434 031-9 | 2,171          | 2026-03-28                | 9 000 000                | 9 000 000                |
| 285 571 955-1 | 2,171          | 2026-03-28                | 4 473 750                | 4 708 750                |
| 285 899 817-8 | 2,239          | 2026-02-28                | 16 500 000               | 16 500 000               |

Brf Lindhagensterrassen 1  
Org.nr 769611-4219

14 (16)

|                                      |       |            |                   |                   |
|--------------------------------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| 295 137 677-7                        | 0,81  | 2026-02-25 | 10 000 000        | 10 000 000        |
| 295 370 066-9                        | 2,171 | 2026-03-28 | 18 767 000        | 19 077 000        |
|                                      |       |            | <b>74 740 750</b> | <b>76 285 750</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld |       |            | -74 740 750       | -66 285 750       |

Samtliga lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 59 199            | 104 880           |
| Styrelsearvoden                 | 0                 | 229 200           |
| Sociala avgifter                | 0                 | 72 015            |
| Fastighetsel                    | 88 495            | 100 786           |
| Fjärrvärme                      | 169 920           | 173 043           |
| Avfallskostnader                | 20 875            | 27 265            |
| Vatten och avlopp               | 67 142            | 59 781            |
| Reparation hissar               | 3 356             | 0                 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 813 387           | 422 141           |
| Hyra entrémattor                | 1 671             | 0                 |
| Städning                        | 12 665            | 12 120            |
|                                 | <b>1 236 710</b>  | <b>1 201 231</b>  |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 96 460 000        | 96 460 000        |
|                        | <b>96 460 000</b> | <b>96 460 000</b> |

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-04

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Wahlgren  
Ordförande

Stefan Preifelt

Caroline Spaak

Benjamin Tavosloi

Maria Jarahnejad

Kristoffer Hemlin

Mikael Martinsson

Mårten Hellgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Lind Bertéusen  
Revisor  
Rävision AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Lindhagensterrassen\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-24 17:58:09

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                    |                                                     |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
|   | BENJAMIN TAVOSLOI (19841011XXXX) Styrelsemedlem     | 2026-05-21 21:05:38 |
|   | MIKAEL MARTINSSON (19790202XXXX) Styrelsemedlem     | 2026-05-22 13:56:06 |
|   | JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor         | 2026-05-24 17:58:09 |
|   | CAROLINE SPAAK (19930714XXXX) Styrelsemedlem        | 2026-05-22 16:20:22 |
|   | Karl Mattias Wahlgren (19750710XXXX) Styrelsemedlem | 2026-05-20 08:26:29 |
|   | Mariam Jarahnejad (19820921XXXX) Styrelsemedlem     | 2026-05-22 11:27:41 |
|   | KRISTOFFER HEMLIN (19950805XXXX) Styrelsemedlem     | 2026-05-20 14:24:46 |
|   | Per Mårten Hellgren (19580422XXXX) Styrelsemedlem   | 2026-05-20 09:00:34 |
|  | Stefan Evert Preifelt (19590822XXXX) Styrelsemedlem | 2026-05-20 07:34:56 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Lindhagensterrassen\_1.pdf (231794 byte)

56F3B8B2A326F73209D82BA6686C4D4C15FF373E986E69710158C5E6742E272D1CE4D4EC366D7CFE584F  
36960E6578B90CAFE02D0B2DEE53EA5DCC8ABDBA8D27

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindhagensterrassen 1,  
769611-4219

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindhagensterrassen 1, för år 2025.

## Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

## Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lindhagsterrassen 1, för år 2025.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

**Filnamn: Revisionsberättelse.pdf**

Kvittensen skapad: 2026-05-24 18:12:09

Dokumentet är undertecknat av:



JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor

2026-05-24 18:12:08



VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (4729 byte)

9A67501614D4194F2924C8F487EAF23769E4A287572732AB57B5F0C5577D61C955B3F8E4A234E20E9206  
8A53E75DBA2779F0C15E124B40E623A9AACC168A3C36

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

summera support