

Årsredovisning 2025

Brf Linden 14

716419-7324



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Linden 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Linden 14	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna/Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 478 kvm och 2 lokaler om 118 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 596 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Katrin Broman	Ordförande
Anne von Perner	Styrelseledamot
Jesper Källebring	Styrelseledamot
Johan Hansson	Styrelseledamot
Roberto Dobrescu	Styrelseledamot
Johanna Jonsson	Styrelseledamot (t.o.m. 251222)

Valberedning

Lars Noreen

Marcus Ahlmark (sammankallande)

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1975** ● Fasadrenovering, troligen även omläggning av taket.
- 1999** ● Elstigare byttes i fastigheten.
- 2002** ● Genomgripande stambyten i så väl kök som badrum och toaletter. Lägenheterna förseddes med nya cylinderlås samt brandvarnare. Cykelrummet målades om. Entrédörren förses med nytt kodlås, s.k. IR-mottagare för brevbärare. Samtliga fönster har målats och kittats om samt tätats. Samtliga badrum ombyggda.
- 2004** ● Ny kullersten längs med fasaden. Restaurerades kalkstensmuren mot gatan.
- 2007** ● Nedläggning och byte av vattenservice vid fastighetsgränsen.
- 2008** ● Nya gräsmattor och rabatter anläggs. Ny stenläggning vid cykelställen, nya syrenträd. Staket och murar till grannfastigheterna renoverade. Kostnaden delas.
- 2009** ● Ny källsorteringsstation för tidningar respektive hushållsavfall. Båda entrédörrarna renoverade. Lokal bredvid pannrummet upprustats för uthyrning. Ny källsorteringsstation för tidningar respektive hushållsavfall.
- 2010** ● Hisskorgen och källaren ommålade. Marmorgolvet i entrén slipad. Yttertakets ommålade och plåtslageridetaljer renoverade.
- 2010-2011** ● Restaurering av gården med nya belysningar, pollare, nya rabatter.
- 2012** ● Fjärrvärmeanläggning ombyggd med bättre elektronik och styrenheter. Eldstäder besiktigade. Målning av samtliga fönster utvändigt samt 12 räcken i franska fönster. Anslutningskabel till Stockholms Stads stadsfibernet indragen i källaren.

- 2013** ● Brandvarnare monteras i alla lägenheter.
Omläggning av tak vid nocken. Ny papp och läkt. Tegel återanvänt.
- 2014** ● Säkerhetsdörrar installeras i alla lägenheter och kontor.
Nytt låssystem med servicefunktion installeras i samband med dörrarna.
Renovering av tvättstuga. Nytt torkskåp.
Dörröppnare i entrén installeras.
Radiatorventiler och termostater byts och värmesystemet backspolas.
- 2015** ● Balkongräcken målas (samtliga).
Skorstensrenovering i de 10 lägenheterna på gaveln in mot gården.
- 2016** ● Utdelning av brandfilter till samtliga lägenheter och lokal.
Renovering av intarsian i entréhallen.
Rengöring av reparation ventilationskanaler.
- 2017** ● Renovering av hiss.
Taksäkerhet och installerat snörasskydd.
- 2018** ● Fönsterrenovering
Besiktning av eldstäder
Renovering av golv i källargången
Omläggning av infartsgången
Nya stadgar antagna
- 2019** ● Ny LED-belysning i tapphus, tvättstuga, källarföråd samt cykelrum
Renovering infartsgången med markvärmeslingor
Fiberanslutning till samtliga lägenheter
- 2020** ● Fasad bomputs lagad ursprungsfärg återskapad.
Piskbalkong nytt golv och glasräcke.
Tak renoverat - ny underlagspapp och läkt.
Radonmätning.
Balkonger omgjutna originalräcken sprutmålade och återmonterade.
- 2021** ● Utökat cykel- och barnvagnsföråd
Underhållsarbete entrédörrar
Rustat upp och inrett takterrass
- 2022** ● Renovering av trapphus samt återställning till ursprungligt utseende
Ny mur mot gatan samt installation av grindar
Nya tvättmaskiner samt ny torktumlare
Renovering av entrétrappa samt installation av värmeslingor
Utökad stenläggning vid återvinning samt installation av markvärmeslingor
- 2023** ● Garantiarbete fönstermålning
Upprustning trädgården

2024 ● Upprustning uteplats
Stamspolning

2025 ● Brandskyddskontroll
Upprustad återvinningsstation
Nytt cykelskjul byggt

Planerade underhåll

2026 ● Upprustning av lokal för kommande hyresgäster
Målning av återvinningsstation samt cykelskjul

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Försäkring	Bostadsrätterna/Söderberg&Partners
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo Group AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Linden 14 på adressen Floragatan 7 i Stockholm. Föreningen består av 29 bostadsrätter om totalt 1 478 kvm och 2 lokaler om 118 kvm. För gemensamt nyttjande finns cykel- och barnvagnsrum, takterrass och en tvättstuga. I trädgården finns en gemensam yta med trädgårdsmöbler och grill.

Fiber finns indraget till alla lägenheter och kontoret via Bahnhof. 1000 Mbit/s. Router ingår. Avgiften har varit obligatorisk för alla boende under 2025.

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna. Medlemskap som medför förmåner för så väl förening som för enskilda medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har likt tidigare år höga driftskostnader, främst kopplade till taxebundna poster såsom värme och el. Styrelsen har under året genomfört en översyn av föreningens avtal avseende drift och underhåll i syfte att effektivisera kostnaderna och förbättra ekonomin framgent.

Beslut om avgiftshöjning med 15% fr.o.m. 1 januari 2026 togs för att täcka de högre kostnaderna.

Återvinningsstationen är nu färdigställd och föreningen kan därmed erbjuda medlemmarna en fastighetsnära insamling i enlighet med avfallsförordningen.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har nya, för föreningen fördelaktiga avtal tecknats med Nabo gällande ekonomi samt teknisk förvaltning och underhåll. Styrelsen har också tecknat ett förmånligt avtal med City Städservice som ersätter tidigare städbolag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	973 982	944 052	1 042 612	1 020 368
Resultat efter fin. poster	-898 099	-1 186 684	-660 239	-667 991
Soliditet (%)	98	99	87	87
Yttre fond	2 241 169	1 849 322	1 395 328	1 198 246
Taxeringsvärde	81 807 000	84 315 000	88 506 000	88 506 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	424	438	430	445
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,3	63,6	57,6	60,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	2 486	2 486
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	2 142	2 146
Sparande / kvm totalyta, kr	-76	-266	-8	-94
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	37	40	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	224	221	199	186
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	29	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	295	287	262	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	1,07	1,16
Räntekänslighet (%)	-	-	5,78	5,59

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret en förlust om -898 099 kr. Förlusten är i huvudsak hänförlig till ökade driftskostnader. Det är viktigt att notera att resultatet påverkas av både löpande kostnader och redovisningsmässiga poster såsom avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens likviditet.

Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Bedömningen baseras på föreningens nuvarande likviditet, prognostiserade kassaflöden samt upprättad underhålls- och finansieringsplan.

Styrelsen ser löpande över olika åtgärder i form av avgiftsjusteringar och omförhandlade driftsavtal.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 750 711	-	-	12 750 711
Upplåtelseavgifter	28 892 487	-	-	28 892 487
Fond, yttre underhåll	1 849 322	-	391 847	2 241 169
Balanserat resultat	-6 441 835	-1 186 684	-391 847	-8 020 366
Årets resultat	-1 186 684	1 186 684	-898 099	-898 099
Eget kapital	35 864 001	0	-898 099	34 965 902

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 020 366
Årets resultat	-898 099
Totalt	-8 918 465

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	438 966
Att från yttre fond i anspråk ta	-23 750
Balanseras i ny räkning	-9 333 681
	-8 918 465

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	973 982	944 052
Övriga rörelseintäkter	3	932	25 295
Summa rörelseintäkter		974 914	969 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 197 764	-1 417 228
Övriga externa kostnader	9	-174 510	-229 495
Personalkostnader	10	-114 120	-73 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 924	-705 672
Summa rörelsekostnader		-2 239 318	-2 425 617
RÖRELSERESULTAT		-1 264 404	-1 456 270
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		366 339	272 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-34	-3 240
Summa finansiella poster		366 305	269 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-898 099	-1 186 684
ÅRETS RESULTAT		-898 099	-1 186 684

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	17 862 516	18 232 164
Markanläggningar	13	4 235 746	4 576 510
Maskiner och inventarier	14	94 695	137 207
Pågående projekt	15	258 686	19 500
Summa materiella anläggningstillgångar		22 451 643	22 965 381
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 451 643	22 965 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 298	0
Övriga fordringar	16	102 356	15 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	61 636	77 299
Summa kortfristiga fordringar		205 290	92 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 039 243	13 310 323
Summa kassa och bank		13 039 243	13 310 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 244 533	13 402 671
SUMMA TILLGÅNGAR		35 696 176	36 368 052

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 643 198	41 643 198
Fond för yttre underhåll		2 241 169	1 849 322
Summa bundet eget kapital		43 884 367	43 492 520
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 020 366	-6 441 835
Årets resultat		-898 099	-1 186 684
Summa ansamlad förlust		-8 918 465	-7 628 519
SUMMA EGET KAPITAL		34 965 902	35 864 001
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		440 932	320 237
Övriga kortfristiga skulder		1 718	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	287 624	183 814
Summa kortfristiga skulder		730 274	504 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 696 176	36 368 052

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 264 404	-1 456 270
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	752 924	705 672
	-511 480	-750 598
Erhållen ränta	366 339	272 827
Erlagd ränta	-34	-3 240
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-145 175	-481 012
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 942	2 491
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	226 223	-28 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31 894	-506 564
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-239 186	-244 589
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-239 186	-244 589
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	10 325 000
Amortering av lån	0	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	6 825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-271 080	6 073 848
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 310 323	7 236 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 039 243	13 310 323

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linden 14 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.

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	1,00 - 10,00 %
Stamledning Värme	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Byggnad	2,50 - 10,00 %
Styr & övervakning	4,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Markanläggningar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	578 484	569 091
Hysesintäkter, lokaler	390 731	366 008
Kabel-TV/Bredband	48 372	47 789
Intäktsreduktion	-52 238	-52 238
Övriga intäkter	8 633	13 402
Summa	973 982	944 052

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	2	-1
Erhållna bidrag	930	0
Försäkringsersättning	0	25 296
Summa	932	25 295

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 516	40 675
Städning	49 884	51 789
Övrigt	22 848	142 850
Besiktning och service	10 411	7 590
Trädgårdsarbete	206 455	236 403
Summa	330 114	479 307

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	14 613
Bostäder VVS	36 574	0
Källarutrymmen	5 495	0
Soprum/miljöanläggning	663	0
Dörrar och lås/porttele	1 779	15 808
VA	15 685	7 599
Värme	0	27 383
Ventilation	1 369	0
El	4 585	26 110
Hissar	616	51 286
Tak	8 928	0
Fönster	8 738	0
Balkonger	4 100	0
Staket/grind/terrass	0	918
Gård/markytor	3 438	0
Summa	91 970	143 717

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	33 994
El	0	13 125
Staket/grind/terrass	23 750	0
Summa	23 750	47 119

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	60 393	60 982
Uppvärmning	357 386	360 969
Vatten	53 304	47 246
Sophämtning	72 883	91 850
Summa	543 966	561 047

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 146	42 183
Kabel-TV	0	875
Bredband	49 965	50 033
Arvode teknisk förvaltning	43 787	41 855
Fastighetsskatt	68 066	51 092
Summa	207 964	186 038

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	29 126	39 828
Övriga förvaltningskostnader	65 624	60 976
Juridiska kostnader	16 181	64 173
Revisionsarvoden	14 488	16 050
Ekonomisk förvaltning	49 092	48 468
Summa	174 510	229 495

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	90 000	58 800
Sociala avgifter	24 120	14 423
Summa	114 120	73 223

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	3 121
Övriga räntekostnader	34	119
Summa	34	3 240

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 987 764	21 927 764
Årets inköp	0	60 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 987 764	21 987 764
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 755 600	-3 388 952
Årets avskrivning	-369 648	-366 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 125 248	-3 755 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 862 516	18 232 164
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 635 480</i>	<i>4 635 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 807 000	23 315 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	61 000 000
Summa	81 807 000	84 315 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 227 560	3 675 254
Årets inköp	0	2 552 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 227 560	6 227 560
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 651 050	-1 374 096
Årets avskrivning	-340 764	-276 954
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 991 814	-1 651 050
Utgående restvärde enligt plan	4 235 746	4 576 510

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	515 860	475 771
Årets inköp	0	40 089
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	515 860	515 860
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-378 653	-316 583
Årets avskrivning	-42 512	-62 070
Utgående ackumulerad avskrivning	-421 165	-378 653
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 695	137 207

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	19 500	2 427 306
Årets investeringar	239 186	144 500
Omfört till Byggnad	0	-2 552 306
Summa pågående arbeten	258 686	19 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 890	9 504
Skattefordringar	321	3 967
Övriga fordringar	82 145	1 578
Summa	102 356	15 049

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 008	22 761
Fastighetsskötsel	5 938	10 129
Försäkringspremier	15 627	14 882
Räntor	8 929	8 929
Bredband	8 353	8 325
Förvaltning	10 781	12 273
Summa	61 636	77 299

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 570	82 833
Städning	4 359	4 755
El	4 419	5 515
Uppvärmning	48 125	47 803
Vatten	8 903	7 879
Förutbetalda avgifter/hyror	97 248	35 029
Summa	287 624	183 814

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I december 2024 hölls en extrastämma där beslut togs om att minska medlemsinsatserna med 6 miljoner kronor till följd av föreningens höga likviditet. Utbetalningen har nu skett.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Stockholm

Ann-Katrin Broman
Ordförande

Anne von Perner
Styrelseledamot

Jesper Källebring
Styrelseledamot

Johan Hansson
Styrelseledamot

Roberto Dobrescu
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 12:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 22:39

DOCUMENT ID:

H1gKML732bl

ENVELOPE ID:

r1YMI3nbx-H1gKML732bl

DOCUMENT NAME:

Brf Linden 14, 716419-7324 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

fe0fcb9d1df799a93a83f87cc4f9690a0f7d64f5efd7cf5cc

4aa31470519518286993ea35e5d5cb4e681479d288a25

a9f7556e489619b3539db63c0fe46bf734

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. JESPER KÄLLEBRING jesper.kallebring@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:51 14.04.2026 22:51	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.78.176
2. Johan Per Wilhelm Hansson johan.w.hansson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 07:44 15.04.2026 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.70.41
3. Ann-Katrin Regina Bromann ankanbroman@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:20 15.04.2026 07:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.47.165.133
4. ROBERTO DOBRESCU roberto.dobrescu@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:56 16.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.183
5. ANNE VON PERNER anne.von.perner@nabo.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:56 29.04.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.78.180
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:50 29.04.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

* 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 Linden 14,
716419-7324**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Linden 14** 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 Bostadsrättsföreningen **Brf Linden 14**, 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 mig 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 inhämtat 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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 12:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 22:39

DOCUMENT ID:

BktM8m2h-g

ENVELOPE ID:

HkYM8733-e-BktM8m2h-g

DOCUMENT NAME:

RB Linden 14.pdf

2 pages

SHA-512:

5025abeb23779dbbd694d7423102faf5a365ac73a853ef
9c8040d03dbcc9ed396e59ab917995f521d2633f5287d9
aae517033cb406d81102909700afd874c9fe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	29.04.2026 12:49	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	29.04.2026 12:49	Low	IP: 194.179.134.194

* 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