

Årsredovisning
för
BRF Lindgården
769635-9533

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Lindgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lindgården är en privat bostadsrättsförening som bildades i februari 2018 och har till ändamål att gynna medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Sandgren	Ledamot, Ordförande
Anton Teljebäck	Ledamot
Alexander Stål	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Hampus Bergh	Suppleant
Helena Palmgren	Suppleant
Claes Teglund	Suppleant

Ordinarie revisorer

Magnus Pousette	Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB
-----------------	--

Fastigheten

Umeå Lokföraren 13, belägen på Bangatan 11 i Umeå. Fastigheten innehas med äganderätt av Brf Lindgården och innefattar mark med ett bostadshus byggt 1942 samt ett garage uppfört samma år.

Fastigheten är taxerad till 12 455 000 kr varav 3 862 000 är värdet på marken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg finns i föreningens försäkring.

Underhåll

Byggnaden är ett trähus i gott skick. Huset har under de senaste åren genomgått omfattande renoveringar och har enligt Bosyns granskning 2018-04-04 inget behov av ytterligare underhåll förrän 2028.

Godkänd OVK och giltig energideklaration finns och överlämnas till köparen senast 3 månader efter tillträde.

Underhållsfond

Bostadsrättsföreningen har en likviditetsreserv på 200 000 kr.

Under året har 62 000 kr avsatts till framtida underhåll av fastigheten i enlighet med den ekonomiska planen. Avsättningar till underhållsfonden sker enligt den Ekonomiska planen med 50 kr/m².

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
6 st	Lägenheter	584 m ²
1 st	Lokaler	20 m ²
6 st	P-platser	
2 st	Varmgarage	

Avgifterna för lägenheterna uppgår för närvarande till 737 kr per m²/år, hyran för parkering är för närvarande ca 554 kr i månaden och varmgaragen kostar ca 1561 kr per månad. Bredband levereras via Umenet till respektive lägenhet och tecknas individuellt.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts internt och gemensamt av bostadsrättsinnehavarna.

Hobia Konsult AB sköter den ekonomiska förvaltningen sedan årsskiftet 2020-2021 och bistår vid det ekonomiska årsavslutet och ansvarar för framställandet av en fullständig årsredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsmötet hölls den 4 juni 2025. Till årsmötets ordförande valdes Lars Sandgren. Styrelsen bibehölls med att Lars Sandgren valdes till ordförande och Alexander Stål till sekreterare. Anton Teljebäck valdes till kassör. Claes Teglund, Helena Palmgren och Hampus Bergh valdes till suppleanter. Under året har ytterligare snörasskydd installerats samt hängrännorna rensats. En ny ytterdörr har besällts och installerats i Februari 2026.

Det beslutades att höja hyrorna med 2,5% från 2025-01-01 och från 2026-01-01 höjdes hyran ytterligare med 2% för att täcka både ränteförändringarna samt framtida underhåll.

Medlemsinformation

Föreningen består av 6 st lägenheter som utgör föreningens medlemshushåll.

Ingen lägenhetsöverlåtelse har skett under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har per 25-12-31 lån som uppgår till 5 421 438 kr vilka är fördelade enligt följande:

Lån	Ränta	Amorteringsplan	Återstående
Swedbank Lån 2950659702	3,198%	Rak 5 års bindningstid	1 805 524
Swedbank Lån 2950659751	3,846%	Rak 2 års bindningstid	1 810 391
Swedbank Lån 2950659769	3,759%	Rak 5 års bindningstid	1 805 523

Amortering sker med 1% per år vilket innebär en återbetalning på 100 kr/m2 boyta och en total amortering om 58 400 kr per år. Belåning per m2 boyta var per 31 december 9 283 kr för föreningen som helhet.

Avskrivningar av fastigheten har skett under året med 241 728 kr. Fastigheten komponentavskrivs i enlighet med gällande redovisningsprinciper för K3-bolag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster, tkr	-212	-230	-211	-157
Soliditet (%)	65,5	65,9	66,1	66,4
Nettoomsättning, tkr	511	499	472	460
Fond för yttre underhåll, tkr	174	139	110	80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	737	714	682	649
Balansomslutning	16 517	16 755	17 040	17 272
Andel årsavgifter av totala rörelseintäkter (%)	84	84	84	82
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 976	9 073	9 169	9 266
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 283	9 383	9 483	9 583
Sparande per kvm (kr/kvm)	97	81	104	172
Räntekänslighet (%)	12,6	13,1	13,9	14,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	238	232	209	191

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 165 000	138 778	-1 037 452	-229 852	11 036 474
Disposition av föregående års resultat:			-229 852	229 852	0
Ianspråktagande av fond		-27 144	27 144		0
Avsättning till yttre fond		62 000	-62 000		0
Årets resultat				-212 390	-212 390
Belopp vid årets utgång	12 165 000	173 634	-1 302 160	-212 390	10 824 084

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 302 160
årets förlust	-212 390
	-1 514 550

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	62 000
i ny räkning överföres	-1 576 550
	-1 514 550

Föreningen visar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat. Detta beror på att bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar är höga med tanke på föreningens ålder. Det redovisade underskottet kommer inte att påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

För att främja föreningens ekonomiska ställning höjdes dels hyrorna med 2,5% under 2025, och under 2026 kommer hyrorna att höjas med ytterligare 2%.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	511 212 511 212	499 217 499 217
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-222 461	-235 783
Övriga kostnader		-72 833	-70 571
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-251 887	-251 887
		-547 181	-558 241
Rörelseresultat		-35 969	-59 024
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 421	-170 829
		-176 421	-170 828
Resultat efter finansiella poster		-212 390	-229 852
Resultat före skatt		-212 390	-229 852
Årets resultat		-212 390	-229 852

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 007 687	16 249 415
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	217 351	227 510
		16 225 038	16 476 925
Summa anläggningstillgångar		16 225 038	16 476 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		86 886	85 202
Övriga fordringar		64	64
		86 950	85 266
<i>Kassa och bank</i>		204 825	193 207
Summa omsättningstillgångar		291 775	278 473
SUMMA TILLGÅNGAR		16 516 813	16 755 398

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 165 000	12 165 000
Fond för yttre underhåll	6	173 634	138 778
		12 338 634	12 303 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 302 160	-1 037 452
Årets resultat		-212 390	-229 852
		-1 514 550	-1 267 304
Summa eget kapital		10 824 084	11 036 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 363 034	5 421 438
Summa långfristiga skulder		5 363 034	5 421 438
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		58 404	58 404
Förskott från kunder		34	34
Leverantörsskulder		32 651	10 362
Övriga skulder		27 384	24 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 222	204 152
Summa kortfristiga skulder		329 695	297 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 516 813	16 755 398

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-212 390	-229 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		251 887	251 887
Betald inkomstskatt		2 850	1 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		42 347	23 173
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 684	-12 034
Förändring av leverantörsskulder		22 289	-14 672
Förändring av kortfristiga skulder		7 070	17 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70 022	13 602
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-58 404	-58 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-58 404	-58 404
Årets kassaflöde		11 618	-44 802
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		193 207	238 009
Likvida medel vid årets slut		204 825	193 207

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetsförvärv

Vid förvärv av fastighet via dotterbolag har redovisningsprinciperna enll RedU 9 använts. Fastigheten förvärvades av dotterbolaget till bokfört värde. Därefter likviderades dotterbolaget och värdet av aktierna överfördes till redovisat värde på fastigheten i enlighet med RedU 9. I samband med detta uppkom ett resultat från andelar i dotterföretag på 15,9 miljoner kronor avseende värdeöverföringen av fastigheten samt en nedskrivning av aktievärdet med samma belopp.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till eventuella väsentliga restvärdesbelopp. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	75 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Inre Ytskikt	20 år
El, värme, ventilation	25 år
Övrigt	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

I årsavgiften ingår avgift för lägenhet, el och vatten.

	2025	2024
Parkeringar & Garage	-69 840	-68 222
Avgifter BRF	-430 578	-417 013
Hyresintäkter förråd & övrigt	-10 794	-10 454
Överlåtelseavgifter, m.m.	0	-3 528
	-511 212	-499 217

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Rep. & underhåll	21 817	28 042
Elektricitet	13 380	13 977
Vatten, avlopp och renhållning	56 817	57 177
Värme	72 007	68 796
Digitalkabel-TV	11 814	11 094
Fastighetsavgift/skatt	14 994	12 810
Fastighetsförsäkringspremier	23 026	22 614
Snöröjning	8 606	21 273
	222 461	235 783

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 791 930	17 791 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 791 930	17 791 930
Ingående avskrivningar	-1 542 515	-1 300 787
Årets avskrivningar	-241 728	-241 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 784 243	-1 542 515
Utgående redovisat värde	16 007 687	16 249 415

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 966	253 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 966	253 966
Ingående avskrivningar	-26 456	-16 297
Årets avskrivningar	-10 159	-10 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 615	-26 456
Utgående redovisat värde	217 351	227 510

Not 6 Underhållsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	138 778	109 578
Årets reservering enl stadgar	62 000	29 200
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-27 144	0
	173 634	138 778

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	0	0

Skuld som ska betalas senare än 5 år: 0:-. Detta då föreningens lån förfaller inom 5 år, föreningen har för avsikt att förlänga lånen.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 840 000	5 840 000
	5 840 000	5 840 000

Årsredovisningen beslutades 2026-02-26

Umeå

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars Sandgren
Ordförande

Anton Teljebäck

Alexander Stål

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

Ernst & Young AB

Magnus Pousette
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-05-22 11:29:13 UTC+00:00

Ordförande

Lars Erik Anders Sandgren



SE BankID - cedeedd5-54c7-4b4f-908a-ceba6a7a218d

2026-05-22 12:10:39 UTC+00:00

Styrelseledamot

ANTON HÖGSTADIUS TELJEBÄCK



SE BankID - 598cea21-260b-4f3d-aff3-fb546495bbcb

2026-05-25 09:26:41 UTC+00:00

Styrelseledamot

Olov Alexander Stål



SE BankID - fb4b31e5-3368-4b01-b267-61a34b5f29c4

2026-05-25 11:30:14 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

MAGNUS POUSETTE



SE BankID - 584cc684-7ba4-44c6-9e62-e25aa5bc2fb9