

Årsredovisning 2025

Brf Doktor Lindh

716444-9758



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Doktor Lindh

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-24. Stadgar registrerades 2018-11-30 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
GÖTEBORG GULDHEDEN 67:1	1992	Göteborg
GÖTEBORG GULDHEDEN 67:2	1992	Göteborg
GÖTEBORG GULDHEDEN 68:1	1992	Göteborg
GÖTEBORG GULDHEDEN 68:2	1992	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. För samtliga fastigheter gäller tidigaste uppsägningsdatum 2059-12-15 (40 år), gällande avgäldsperiod går ut 2029-12-15 då avgälden omförhandlas.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 231 bostadsrätter om totalt 17 921 kvm och 4 lokaler om 43 kvm. Byggnadernas totalyta är 20 390 kvm.

Styrelsens sammansättning

Markus Berglund	Ordförande
Christer Norén	Vice ordförande
Per-Åke Jansson	Sekreterare
Per Magnus Hansson	Kassör
Christina Axelsson	Styrelseledamot
Johan Bergström	Styrelseledamot
Stig Olof Eriksson	Styrelseledamot
Ingrid Mathillas	Suppleant
Linda Hedborg	Suppleant
Petra Nyberg	Suppleant

Valberedning

Anna Hjelm
Gunnar Jonsson
Ingrid Larsson
Mariann Hellgren

Firmateckning

Föreningen tecknas förutom av styrelsen av två av ledamöterna i förening

Revisorer

Bernt Nielsen	Internrevisor
Tommy Åberg	Revisorssuppleant
Revisorsringen Sverige AB	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Garagerenovering
- 2020** ● Ombyggnad lokal till lägenheter
Relining avloppsledningar bottenplan
- 2021** ● Nytt låssystem
- 2021-2022** ● Utveckling av utemiljön
- 2022** ● Uppgradering brandlarm
Digitala informationstavlor
- 2023** ● Takomläggning
- 2023-2024** ● Uppdaterat passersystem
Uppdaterad porttelefon
- 2024** ● Smart värmestyrning
Installation solceller
- 2025** ● Uppgradering av belysning till LED

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte undercentraler fjärrvärme
Lagning och målning sockeln Hus 1, samt diverse andra målningsarbeten
Målningsarbeten uthyrda lokaler SGS

Avtal med leverantörer

Brandskydd	X2 Wireless
Ekonomi	Nabo
Entreprenad	Sjövalla Byggservice
Fastighetsskötsel	TMM Väst
Hissar	Kone
HR Björkman	Entrémattor
Internet / TV	Sappa
Skötsel utemiljö	ON Entreprenad
Städning	Klinab
Värmestyrning	Dunderon

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 407 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 402 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 393 487	13 887 525	12 981 745	12 540 180
Resultat efter fin. poster	-816 874	-896 685	-2 932 027	-1 160 826
Soliditet (%)	64	63	64	64
Yttre fond	2 379 891	1 677 000	2 410 012	1 860 000
Taxeringsvärde	403 525 000	466 563 000	466 563 000	466 563 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	703	683	637	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,0	85	82,5	84,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 336	2 463	2 394	2 406
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 982	2 091	2 307	2318
Sparande / kvm totalyta, kr	125	103	111	112
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	61	51	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	82	87	90	87
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	151	173	170	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	4,23	3,94	1,33
Räntekänslighet (%)	3,32	3,6	3,95	-

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 el (totalt 585 190 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningens resultatmässiga förlust beror på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningen ser inga problem med att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	60 608 429	-	-	60 608 429
Upplåtelseavgifter	26 299 941	-	-	26 299 941
Fond, yttre underhåll	1 677 000	-	702 891	2 379 891
Balanserat resultat	-9 549 641	-896 685	-702 891	-11 149 217
Årets resultat	-896 685	896 685	-816 874	-816 874
Eget kapital	78 139 044	0	-816 874	77 322 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 149 217
Årets resultat	-816 874
Totalt	-11 966 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 677 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 215 874
Balanseras i ny räkning	-12 427 216
	-11 966 090

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	14 393 489	13 887 525
Övriga rörelseintäkter	3	102 922	21 416
Summa rörelseintäkter		14 496 410	13 908 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 730 960	-10 077 002
Övriga externa kostnader	9	-697 766	-454 092
Personalkostnader	10	-565 380	-561 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 147 412	-2 023 656
Summa rörelsekostnader		-14 141 518	-13 116 141
RÖRELSERESULTAT		354 893	792 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 385	87 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 188 151	-1 777 388
Summa finansiella poster		-1 171 766	-1 689 485
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-816 874	-896 685
ÅRETS RESULTAT		-816 874	-896 685

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	110 814 982	112 680 526
Markanläggningar	13	2 270 577	2 389 149
Maskiner och inventarier	14	2 721 044	3 321 199
Summa materiella anläggningstillgångar		115 806 603	118 390 874
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 806 603	118 390 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 777	53 716
Övriga fordringar	16	9 561	7 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 371 024	1 231 361
Summa kortfristiga fordringar		1 431 361	1 292 897
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 789 511	4 424 284
Summa kassa och bank		3 789 511	4 424 284
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 220 872	5 717 181
SUMMA TILLGÅNGAR		121 027 475	124 108 056

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 908 370	86 908 370
Fond för yttre underhåll		2 379 891	1 677 000
Summa bundet eget kapital		89 288 261	88 585 370
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 149 217	-9 549 641
Årets resultat		-816 874	-896 685
Summa fritt eget kapital		-11 966 090	-10 446 326
SUMMA EGET KAPITAL		77 322 171	78 139 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	22 788 800	0
Summa långfristiga skulder		22 788 800	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 632 260	42 628 380
Leverantörsskulder		1 503 013	1 511 522
Skatteskulder		29 064	34 352
Övriga kortfristiga skulder		157 958	205 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 594 210	1 588 928
Summa kortfristiga skulder		20 916 505	45 969 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 027 475	124 108 056

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	354 893	792 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 147 412	2 023 656
Omklassificering	436 859	0
	2 939 164	2 816 456
Erhållen ränta	16 385	87 903
Erlagd ränta	-1 253 791	-1 810 470
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 701 758	1 093 889
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-138 464	32 395
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 253	87 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 572 547	1 213 446
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 232 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 232 075
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	3 400 000
Amortering av lån	-3 207 320	-2 207 320
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 207 320	1 192 680
ÅRETS KASSAFLÖDE	-634 773	-825 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 424 284	5 250 233
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 789 511	4 424 284

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Doktor Lindh är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, el, vatten, värme och kabel-TV.

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:

Byggnad	1,13 - 1,54 %
Fastighetsförbättringar	4,00 - 5,00 %
Markanläggningar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 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 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	11 501 195	10 996 812
Hysesintäkter, bostäder	924 168	884 100
Hysesintäkter, p-platser	791 036	783 150
Hysesintäkter garage	22 691	24 709
Hysesintäkter förråd	70 786	69 980
Hysesintäkter förråd, moms	300	0
Kabel-TV/Bredband	79 248	79 248
Övriga intäkter	163 306	106 059
El	585 190	739 288
El laddstolpar	50 014	20 881
EL solceller, moms	9 103	0
Gym-avgifter	43 915	64 812
Gemensamhetslokal	5 800	0
Övernattnings-/gästlägenhet	47 350	22 400
Pantförskrivningsavgift	18 786	17 190
Överlåtelseavgift	32 340	31 286
Andrahandsuthyrning	48 260	47 610
Summa	14 393 489	13 887 525

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	34 048	21 416
Försäkringsersättning	11 574	0
Erhållna skadestånd	57 300	0
Summa	102 922	21 416

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	905 632	810 885
Besiktning och service	359 252	346 833
Städning	212 939	167 579
Trädgårdsarbete	190	6 305
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	7 916
Snöskottning	51 079	73 231
Mattservice	35 717	34 031
Övrigt	14 844	25 707
Summa	1 579 653	1 472 486

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 304	8 531
Underhåll	57 767	37 280
Bostäder	14 572	55 944
Bostäder VVS	6 518	21 600
Tvättstuga	47 876	35 405
Soprum/miljöanläggning	45 408	50 792
Dörrar och lås/porttele	63 163	48 311
Övernattn./gästlägenhet	0	190
Övriga gemensamma utrymmen	0	81 267
Värme	107 250	36 213
Ventilation	23 005	7 853
El	110 309	17 500
Hissar	112 139	35 094
Fasader	44 281	0
Fönster	71 903	9 548
Balkonger	10 650	9 680
Gård/markytor	248 053	13 325
Garage och p-platser	39 237	7 663
Summa	1 016 435	476 194

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	143 750	0
Tvättstuga	38 563	9 738
Trapphus/port/entré	41 539	63 446
Dörrar och lås/porttele	54 233	423 683
Övriga gemensamma utrymmen	0	120 250
Värme	0	271 568
Ventilation	19 523	0
El	868 266	20 000
Tak	50 000	0
Garage och p-platser	0	65 425
Summa	1 215 874	974 109

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	808 187	1 237 059
Uppvärmning	1 672 447	1 777 202
Vatten	599 838	507 719
Sophämtning	353 578	302 091
Summa	3 434 050	3 824 071

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	328 132	284 968
Självrisker	60 055	0
Tomträttsavgälder	2 113 812	2 113 812
Bredband	550 559	513 805
Fastighetsskatt	450 390	417 557
Skattereduktion	-18 000	0
Summa	3 484 948	3 330 142

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	150 934	44 308
Övriga förvaltningskostnader	186 838	133 601
Juridiska kostnader	48 126	0
Revisionsarvoden	27 170	32 056
Ekonomisk förvaltning	248 868	237 408
Konsultkostnader	35 830	6 719
Summa	697 766	454 092

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	443 724	457 170
Löner, arbetare	22 500	7 500
Sociala avgifter	99 156	96 721
Summa	565 380	561 391

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 188 151	1 777 031
Övriga räntekostnader	0	357
Summa	1 188 151	1 777 388

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 942 531	157 942 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 942 531	157 942 531
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-45 262 005	-43 396 461
Årets avskrivning	-1 865 544	-1 865 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 127 549	-45 262 005
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 814 982	112 680 526
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	235 261 000	209 088 000
Taxeringsvärde mark	168 264 000	257 475 000
Summa	403 525 000	466 563 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 579 625	2 579 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 579 625	2 579 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-190 476	-71 904
Årets avskrivning	-118 572	-118 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-309 048	-190 476
Utgående restvärde enligt plan	2 270 577	2 389 149

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 971 913	702 338
Momsavdrag solcellsinstallation	-436 859	3 269 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 535 054	3 971 913
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-650 714	-611 174
Årets avskrivning	-163 296	-39 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-814 010	-650 714
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 721 044	3 321 199

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	37 500
Årets investeringar	0	5 232 745
Omklassificeringar	0	-5 270 245
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 214	2 474
Övriga kortfristiga fordringar	5 347	5 347
Summa	9 561	7 821

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 331	188 471
Försäkringspremier	369 357	355 780
Tomträtt	528 453	528 453
Bredband	138 788	137 918
Förvaltning	45 095	20 739
Summa	1 371 024	1 231 361

**NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	8 378 800	8 378 800
Swedbank	2026-02-28	2,33 %	3 640 000	3 640 000
Swedbank	2028-02-25	2,97 %	13 971 800	13 971 800
Swedbank	2028-02-25	2,97 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2030-06-28	3,28 %	3 817 000	4 817 000
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	2 213 460	3 420 780
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	3 400 000	3 400 000
Summa			40 421 060	42 628 380
Varav kortfristig del			17 632 260	42 628 380

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 384 460 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 454	16 703
El	110 111	111 717
Uppvärmning	230 923	230 274
Utgiftsräntor	16 127	81 767
Vatten	54 577	43 745
Förutbetalda avgifter/hyror	1 126 990	1 078 694
Beräknat revisionsarvode	26 028	26 028
Summa	1 594 210	1 588 928

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 475 000	46 208 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Göteborg

Christer Norén
Vice ordförande

Christina Axelsson
Styrelseledamot

Johan Bergström
Styrelseledamot

Markus Berglund
Ordförande

Per Magnus Hansson
Kassör

Per-Åke Jansson
Sekreterare

Stig Olof Eriksson
Styrelseledamot

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

Bernt Nielsen
Internrevisor

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 14:55

DOCUMENT ID:

B1jUwG80bl

ENVELOPE ID:

HyqLDMICWI-B1jUwG80bl

DOCUMENT NAME:

Brf Doktor Lindh, 716444-9758 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

8c8ea8ad65f890889e52cb78f7dcea85a9a5a37939e89e58f65fe5946b5c04b027313ad4a368cf02857df8f5ba9e164b7fe1b450b982f0b199423eb552a46f77

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. Ernst Kristian Markus Berglund markus@berglund.mx	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:11 04.05.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.37
2. Stig Olof Eriksson stigolof.eriksson64@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:34 04.05.2026 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.181
3. Inger Christina Axelsson christina.ax09@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:43 04.05.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.67
4. Hans Per-Åke Jansson perake.jansson49@icloud.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:59 04.05.2026 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.80
5. CHRISTER NORÉN christer.h.noren@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:53 04.05.2026 20:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.60
6. PER MAGNUS HANSSON per.magnus.hansson@protonmail.ch	 Signed Authenticated	04.05.2026 22:45 04.05.2026 22:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.204
7. Johan Magnus Rajivf Bergström johan.bergstroem@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 06:12 04.05.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.28
8. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:58 05.05.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.128
9. BERNT NIELSEN	 Signed	05.05.2026 09:11	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

bernt.nielsen@telia.com	Authenticated	05.05.2026 09:09	Low	IP: 213.204.198.252
-------------------------	---------------	------------------	-----	---------------------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Doktor Lindh

Organisationsnummer 716444-9758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doktor Lindh för räkenskapsåret 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 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 *Revisorns 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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:

- 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.

- 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 Brf Doktor Lindh för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 15:02

SENT BY OWNER:

Anna Nilsson · 05.05.2026 10:25

DOCUMENT ID:

SJUDKmw0Zx

ENVELOPE ID:

rJBvK7DRWe-SJUDKmw0Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf 2025 Dr Lindh - Vår.pdf

2 pages

SHA-512:

eeea9bf31a5f7fd585d3b1121909e38efa3461f340dced2
1f983d30c81f1b0b45249ac4717c561848bee35aef2539
29debc9e682bd81469ee515384e7cd79164

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	05.05.2026 15:02	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	05.05.2026 15:00	Low	IP: 91.195.154.82

* 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



PAeS
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 för år 2025

Till föreningsstämman 2026
BRF Doktor Lindh
Organisationsnummer 716466-9758

Vid föreningsstämman 2025 utsågs jag till intern revisor. Inför revideringen har jag samrått med den auktoriserade revisorn Simon Andersson, Revisorsringen, för att klara ut gränsgången mellan hans och min granskning. Vi konstaterade då att Simon Andersson huvudsakligen skall genomföra boksluts- och annan siffergranskning samt förvaltningsrevision medan jag ägnar mig åt hur styrelsen skött sin förvaltning av föreningens löpande verksamhet.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har under 2025 följt föreningens förvaltning genom att ta del av stämmoprotokoll för år 2025 samt av samtliga styrelseprotokoll – med bilagor – sedan januari 2025.

Vid dessa genomgångar har jag särskilt noterat protokollens uppgifter av ekonomisk karaktär. Jag har ställt frågor till styrelsen om huruvida havda eller planerade kostnader följer budget och om dessa i förekommande fall är i överensstämmelse med underhållsplanen.

Jag har särskilt frågat om det gångna årets mest omfattande projekt och har fått svar som alla har varit förklarande och tillfredsställande. Det kan noteras att styrelsen därutöver har att hantera ett mycket stort antal mindre men tidskrävande projekt.

Jag har vidare jämfört årsresultatet med gällande budget och funnit en tillfredsställande samstämmighet.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Jag har genomfört revisionen för att med tillräcklig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, datum enligt elektronisk signering

.....
Bernt Nielsen/Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 10:37

SENT BY OWNER:

Anna Nilsson · 05.05.2026 10:30

DOCUMENT ID:

r1WjcXvRbx

ENVELOPE ID:

SylscXwC-I-r1WjcXvRbx

DOCUMENT NAME:

Dr Lindh Revisionsberättelse 2025 intern.pdf

1 page

SHA-512:

7db63d1d59c466585f93ab80cd819c7bbcd8dc3ff3db52
003e26a75ce7bec4653b4e46bc346b456b891f61872454
aafc7efb5def98f60660d393250a48f85755

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERNT NIELSEN	Signed	05.05.2026 10:37	eID	Swedish BankID
bernt.nielsen@telia.com	Authenticated	05.05.2026 10:36	Low	IP: 213.204.198.252

* 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