







Årsredovisning 2025

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Lindöporten 2 i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769628-0465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-06-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trossen 6	2015-06-02	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	garage (13 garageplatser)	286
28	p-platser	0
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 713
Totalt 64 objekt		**2 999**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 15 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Norrköping Trossen GA:1	G:A	717916-6645	13 / 20	Parkeringsgarage
Norrköping Trossen GA:2	G:A	717916-6645	35 / 55	Förråd
Norrköping Trossen GA:3	G:A	717916-6645	35 / 107	Lekplats
Norrköping Trossen GA:4	G:A	717916-6645	35 / 60	Poolanläggning
Norrköping Trossen GA:5	G:A	717916-6645	35 / 60	Sophus
Norrköping Trossen GA:6	G:A	717916-6645	13 / 44	Väg
Norrköping Lejdaren S:1	Samfällighet	717916-6645	21 / 52	Parkeringsområde

Totalt 7 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Monika Svensson	Ordförande	2025-04-24
Rasmus Björn	Ledamot	2025-04-24
Robin Bitar	Ledamot	2025-04-24
Mikael Landström	Ledamot	2024-04-13
Cecilia Barenhoff	Ledamot	2024-04-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Svensson, Mikael Landström och Cecilia Barenhoff.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas i förening av: Monika Svensson och Rasmus Björn.

Revisorer har varit: Joakim Häll hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Barbro Karlsson-Skärlund (sammankallande) och Jörgen Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 24 april 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med 3%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 10% från och med 1 januari 2026.

- Amorteringen på föreningens lån har under året uppgått till ca 3% av låneskulden och planen är samma amorteringstakt under kommande år.

- Fasaden mot söder och mot Aktergatan målades om i september månad. Det är andra gången fasaden ommålats och förhoppningvis kommer den nu att se bra ut i många år. Detta betalades av Hökerum.
- Efter inbrott i garaget i november månad, där en bil blev bestulen, beslutade därmed styrelsen att installera kameraövervakning på offentliga miljöer i fastigheten. Installationen blev klar i december månad och följer helt direktiv och regler som myndigheterna fastställt. Nya brandvarnare monterades även på alla våningsplan.
- I december månad installerades det nya sopkärl i soprummet där all sophantering ska hanteras. Detta sedan det nya lagkravet gällande att ha fastighetsnära insamling av inte bara mat - och restavfall utan nu även plast, papper, glas och metall.
- Två nya laddboxar med fyra laddmöjligheter för elbilar installerades under hösten 2024 vid p-plats vid södra fasaden. Bidragsansökan är insänd till Naturvårdsverket och utbetalning skedde i maj 2025. Därmed finns totalt 8 st el-laddplatser. Styrelsen har beslutat att installera ytterligare 8 st el-laddplatser i garaget. Arbetet kommer att utföras av Lundgrens El och bidragsansökan kommer att skickas till Naturvårdsverket.
- Nytt avtal har tecknats med Telia gällande förbättrad och billigare bredband och TV. Installation skedde under våren 2025.
- Arbetet tillsammans med Lindöporten 1 gällande avveckling av garagebolaget Lindöporten 1 AB går vidare, och avtal har träffats med företag för genomförandet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) år 2022

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Stamspolning år 2026.
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) år 2027.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	234	294	330	320	293
Skuldsättning, kr/kvm	8 244	8 522	9 729	10 037	10 321
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 113	9 421	9 729	10 037	10 321
Räntekänslighet, %	13	14	15	16	17
Energikostnad, kr/kvm	164	157	189	162	148
Årsavgifter, kr/kvm	803	777	742	700	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	89	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	800	808	758	783	771
Nettoomsättning, tkr	2 389	2 299	2 194	2 085	2 047
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	182	272	150	86
Soliditet, %	74	74	73	72	72

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	71 830 000	0	0	71 830 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 241 910	0	187 157	1 429 067
S:a bundet eget kapital, kr	**73 071 910**	**0**	**187 157**	**73 259 067**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-302 762	182 419	-187 157	-307 500
Årets resultat, kr	182 419	-182 419	9 019	9 019
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-120 343**	**0**	**-178 138**	**-298 481**
S:a eget kapital, kr	**72 951 567**	**0**	**9 019**	**72 960 586**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 471 kr samt ianspråktagande skett med 11 314 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-120 343
Årets resultat, kr	9 019
Reservation till underhållsfond, kr	-198 471
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 314
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-298 481**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-298 481**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 389 301	2 298 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 719	126 071
Summa Rörelseintäkter		**2 398 020**	**2 424 688**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 039 723	-1 049 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 472	-83 966
Personalkostnader	Not 6	-69 939	-73 689
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-680 832	-678 582
Summa Rörelsekostnader		**-1 843 966**	**-1 885 323**
Rörelseresultat		**554 054**	**539 365**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 375	54 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576 410	-411 379
Summa Finansiella poster		**-545 035**	**-356 946**
Resultat efter finansiella poster		**9 019**	**182 419**
Resultat före skatt		**9 019**	**182 419**
Årets resultat		**9 019**	**182 419**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	95 784 491	96 455 519
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	60 539	47 843
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	45 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		**95 845 030**	**96 548 362**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 10	74 004	74 004
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**74 004**	**74 004**
Summa Anläggningstillgångar		**95 919 034**	**96 622 366**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	527
Övriga kortfristiga fordringar		450 675	543 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 066	153 665
Summa Kortfristiga fordringar		**577 742**	**697 465**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 567 341	1 530 371
Summa Kassa och bank		**1 567 341**	**1 530 371**
Summa Omsättningstillgångar		**2 145 083**	**2 227 836**
Summa Tillgångar		**98 064 116**	**98 850 202**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 830 000	71 830 000
Fond för yttre underhåll		1 429 067	1 241 910
Summa Bundet eget kapital		**73 259 067**	**73 071 910**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-307 500	-302 762
Årets resultat		9 019	182 419
Summa Ansamlad förlust		**-298 481**	**-120 343**
Summa Eget kapital		**72 960 586**	**72 951 567**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 923 952	16 480 699
Summa Långfristiga skulder		**15 923 952**	**16 480 699**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 798 829	9 077 786
Leverantörsskulder		63 339	61 019
Skatteskulder		3 570	3 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	25 788	30 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	288 053	245 521
Summa Kortfristiga skulder		**9 179 579**	**9 417 936**
Summa Skulder		**25 103 531**	**25 898 635**
Summa Eget kapital och skulder		**98 064 116**	**98 850 202**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	554 054	539 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	680 832	678 582
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**680 832**	**678 582**
Erhållen ränta	31 375	54 433
Erlagd ränta	-576 410	-411 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**689 851**	**861 001**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 454	-53 461
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 600	-29 029
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**66 054**	**-82 490**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**755 905**	**778 511**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	22 500	-45 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**22 500**	**-45 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-835 704	-835 704
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-835 704**	**-835 704**
Årets kassaflöde	**-57 299**	**-102 193**
Likvida medel vid årets början	**2 069 469**	**2 171 662**
Likvida medel vid årets slut	**2 012 170**	**2 069 469**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Individuell mätning av el (IMD) samt bredband/kabel-TV ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Individuell mätning av el (IMD) samt bredband/kabel-TV ingår i årsavgiften.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat avräkningskontot, som tidigare låg på egen rad i balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 912 320	1 856 644
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	176 419	155 031
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	90 930	96 180
	Hyror garage och parkeringsplatser	177 452	173 794
	Hyror förbrukningsbaserad	12 612	6 387
	Hyror övrigt	16 300	9 558
	Övriga primära intäkter	11 968	18 323
	Summa Bruttoomsättning	**2 398 001**	**2 315 917**
	Hyresbortfall	-8 700	-17 300
	Summa	**-8 700**	**-17 300**
	Summa Nettoomsättning	**2 389 301**	**2 298 617**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	95 050
	Övriga sekundära intäkter	8 719	31 021
	Summa Övriga rörelseintäkter	**8 719**	**126 071**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-208 224	-202 033
	Snö och halk-bekämpning	-17 392	-15 975
	Reparationer	-120 591	-67 433
	Planerat underhåll	-11 314	-21 455
	Försäkringsskador	0	-95 050
	El	-205 786	-196 719
	Uppvärmning	-163 659	-164 568
	Vatten	-123 861	-108 447
	Sophämtning	-43 398	-34 460
	Fastighetsförsäkring	-43 084	-38 284
	Kabel-TV och bredband	-74 783	-98 641
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-3 570	-3 530
	Övriga driftkostnader	-24 061	-2 490
	Summa Driftskostnader	**-1 039 723**	**-1 049 086**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 379
	Administrationskostnader	-8 133	-12 123
	Extern revision	-18 250	-18 825
	Konsultkostnader	-8 800	-15 900
	Föreningsverksamhet	-1 931	0
	Övriga förvaltningskostnader	-16 359	-33 740
	Summa Övriga externa kostnader	**-53 472**	**-83 966**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-48 800	-51 121
	Sociala avgifter	-11 149	-8 138
	Övriga personalkostnader	-9 990	-14 430
	Summa Personalkostnader	**-69 939**	**-73 689**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 889 094	63 889 094
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 362 971	38 362 971
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**102 252 065**	**102 252 065**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 796 546	-5 125 518
	Årets avskrivningar	-671 028	-671 028
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 467 574**	**-5 796 546**
	Utgående redovisat värde	**95 784 491**	**96 455 519**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	357 000	353 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**66 157 000**	**65 753 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	29 843 000	29 843 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**29 843 000**	**29 843 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	82 581	82 581
	Årets investering (2 laddboxar minus bidrag fr NVV)	22 500	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**105 081**	**82 581**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-34 738	-27 184
	Årets avskrivningar	-9 804	-7 554
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-44 542**	**-34 738**
	Utgående redovisat värde	**60 539**	**47 843**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	45 000	0
	Årets investeringar	0	45 000
	Omklassificering till byggnad	-45 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**45 000**

Not 10	Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Andelar i koncernföretag		
	Lindöporten 1 AB, 556961-0602	74 004	74 004
	Summa Andelar i koncernföretag	**74 004**	**74 004**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank/Handelsbanken	1 567 341	1 530 371
	Summa Kassa och bank	**1 567 341**	**1 530 371**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,05%	2028-03-30	8 242 082	278 568
Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-30	8 239 006	278 568
Stadshypotek AB	0,85%	2026-03-30	8 241 693	278 568
			24 722 781	**835 704**

Långfristig del	15 923 952
Nästa års amortering av långfristig skuld	557 136
Lån som ska konverteras inom ett år	8 241 693
Kortfristig del	8 798 829
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	835 704
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 342 816
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,05%	2028-03-30	8 242 082	278 568
Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-30	8 239 006	278 568
Stadshypotek AB	0,85%	2026-03-30	8 241 693	278 568
			24 722 781	**835 704**

Nästa års amortering av långfristig skuld	557 136
Lån som ska konverteras inom ett år	8 241 693
Kortfristig del	8 798 829

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	0	4 989
Källskatt/sociala avgifter	25 788	25 051
Övriga kortfristiga skulder	0	40
Summa Övriga skulder	**25 788**	**30 080**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	198 354	176 815
Övriga upplupna kostnader	89 699	68 706
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**288 053**	**245 521**

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-11.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lindöporten 2 i Norrköping , org.nr. 769628-0465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lindöporten 2 i Norrköping för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lindöporten 2 i Norrköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Lindöporten 2 i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557572700430***

Monika Svensson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:09:42

Rasmus Björn
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:13:42

Robin Bitar
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:33:48

Cecilia Linnéa Barenhoff
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:57:20

Mikael Landström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:27:30

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:04:09

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Lindöporten 2 i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573511724***

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:03:51

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.