

# Årsredovisning

för

## Brf Brynhild

716401-3810

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Brynhild intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 26 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

den 26 maj 2026

Berit Asp

Styrelsen för Brf Brynhild, med säte i Uppsala, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

#### Information om verksamheten

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

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus. Ett hus i fyra våningar och ett hus med fem våningar med totalt 100 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

51 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

40 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

Den totala ytan är 6 118 kvm, varav 5 679 kvm boyta och lokalyta 439 kvm. I fastigheten finns tre lokaler med en total uthyrningsbar yta om 439 kvm. Fastighetsbeteckningen är Kungsängen 9:8, Uppsala kommun, byggnadsår 1967.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 147 451 000 kr varav markvärdet motsvarar 72 056 000 kr och byggnadsvärdet 75 395 000 kr. Värdeåret är 1976. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa försäkringar.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus avsättas till fonder för yttre underhåll. Föreningen har upprättat en underhållsplan med ett 30-årigt perspektiv. Årets avsättning i resultatdispositionen föreslås enligt underhållsplanen till 450 000 kr.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Upplands Boservice om fastighetsförvaltning. Den ekonomiska förvaltningen samt underhållsplanen har Fastum AB svarat för. Lokalvården har skötts av Hemfrid AB.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2025 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Berit Asp        | Ledamot, ordförande  |
| Björn Stensmyr   | Ledamot, sekreterare |
| Stig Jansson     | Ledamot              |
| Johanni Ahlstedt | Ledamot              |
| Veronica Hagman  | Ledamot              |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Maria Sivertsson   | Suppleant |
| Elisabeth Kustberg | Suppleant |

Föreningens firma tecknas av Berit Asp, Björn Stensmyr och Stig Jansson, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 241 800 kr.

### **Revisorer**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Sanna Lindqvist, Borev Revision AB     | revisor           |
| Kristian Segerstedt, Borev Revision AB | revisorssuppleant |

### **Valberedning**

Cecilia Soussi Zander

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-17.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 23 977 648 kr. Fastighetslånen är fördelade på 10 olika lån hos Stadshypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Som framgår av balansräkningen har föreningen lån om 4 738 648 kr som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår. Föreningens ekonomi är stabil och fastigheten är endast belånad till 16 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen ser ingen risk för att lånen inte kommer att förlängas vid förfall.

Föreningen betalar fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet för 2025. Beloppet kommer att räknas upp årligen med ett index. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokalerna.

*Väsentliga händelser under året*

Under året har följande gjorts:

- Undersökning av föreningens balkonger mot Kungsängsgatan och Bäverns Gränd för kommande renovering under 2026.
- Komplettering av bygglovshandlingar som godkänts. Framtagning av förfrågningsunderlag för upphandling pågår.
- Spolning av stammar och lägenhetsanslutningar i föreningens hela avloppssystem.
- Uppdatering av nödtelefoner i föreningens 6 hissar till 5G-system.
- Årlig service av föreningens ventilationssystem.
- Byte och reparation av några tvättmaskiner.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 147 medlemmar.

Under året har 12 överlåtelser skett med ett snittpris på 50 903 kr/kvm.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 5 413       | 5 066       | 4 750       | 4 524       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -19         | -268        | -1 290      | -1 454      |
| Soliditet (%)   | 20          | 20          | 20          | 24          |
| Årets res exkl avskrivningar                            | 1 057       | 802         | -265        | -614        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 885         | 825         | 773         | 737         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 3 919       | 4 055       | 4 122       | 3 797       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 222       | 4 369       | 4 440       | 4 091       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 208         | 162         | 50          | 30          |
| Räntekänslighet (%)                                     | 5           | 5           | 6           | 6           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 254         | 244         | 202         | 200         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 92          | 91          | 91          | 86          |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

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

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror delvis på underhållskostnader på 216 588 kr, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31. Även ökade drifts- och räntekostnader bidrar till negativa resultatet.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll av föreningens fastighet som historiskt inte aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 7 % från 1 januari 2026.

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 6 128 824            | 3 050 119             | 2 852 291                   | -5 360 732             | -267 526          | <b>6 402 976</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 261 787                     | -529 313               | 267 526           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -18 877           | <b>-18 877</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>6 128 824</b>     | <b>3 050 119</b>      | <b>3 114 078</b>            | <b>-5 890 045</b>      | <b>-18 877</b>    | <b>6 384 099</b> |

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -5 890 045        |
| årets förlust    | -18 877           |
|                  | <b>-5 908 922</b> |

|   |                   |
|---|-------------------|
| behandlas så att                          |                   |
| reservering fond för yttre underhåll      | 450 000           |
| ianspråkats från fond för yttre underhåll | -216 588          |
| i ny räkning överföres                    | -6 142 334        |
|   | <b>-5 908 922</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2   | 5 412 503                 | 5 066 133                 |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3   | 58 280                    | 72 394                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |     | <b>5 470 783</b>          | <b>5 138 527</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |     |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 4   | -3 087 574                | -3 050 737                |
| Övriga externa kostnader                   | 5   | -395 137                  | -379 856                  |
| Personalkostnader                          | 6   | -274 757                  | -263 158                  |
| Avskrivningar                              |     | -1 075 540                | -1 069 446                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |     | <b>-4 833 008</b>         | <b>-4 763 197</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>637 775</b>            | <b>375 330</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter |     | 90                        | 2 039                     |
| Räntekostnader och liknande kostnader      |     | -656 742                  | -644 894                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | <b>-656 652</b>           | <b>-642 855</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>-18 877</b>            | <b>-267 526</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>-18 877</b>            | <b>-267 526</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b>   | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |              |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |              |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |              |                   |                   |
|  | 7, 8, 9, 10, |                   |                   |
| Byggnad  | 11, 12       | 30 331 344        | 31 400 786        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 13           | 54 877            | 0                 |
| Pågående arbete                                |              | 21 125            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |              | <b>30 407 346</b> | <b>31 400 786</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |              |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 14           | 106 400           | 106 400           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |              | <b>106 400</b>    | <b>106 400</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |              | <b>30 513 746</b> | <b>31 507 186</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |              |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |              |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |              | 0                 | 6 509             |
| Aktuella skattefordringar                      | 15           | 23 366            | 11 080            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16           | 171 074           | 154 529           |
| Avräkningskonto förvaltare                     | 15           | 737 936           | 384 867           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |              | <b>932 375</b>    | <b>556 985</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |              | <b>932 375</b>    | <b>556 985</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |              | <b>31 446 121</b> | <b>32 064 171</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Insatskapital                                |            | 9 178 943         | 9 178 943         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 114 078         | 2 852 291         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>12 293 021</b> | <b>12 031 234</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -5 890 045        | -5 360 732        |
| Årets resultat                               |            | -18 877           | -267 526          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-5 908 922</b> | <b>-5 628 257</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>6 384 099</b>  | <b>6 402 977</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17         | 18 587 000        | 19 015 648        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>18 587 000</b> | <b>19 015 648</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17         | 5 390 648         | 5 794 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 326 090           | 278 687           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 4 375             | 18 599            |
| Övriga skulder                               |            | 655               | 110 331           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18         | 753 254           | 443 929           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>6 475 022</b>  | <b>6 645 546</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>31 446 121</b> | <b>32 064 171</b> |

## Kassaflödesanalys

Not                      2025-01-01                      2024-01-01  
                                 -2025-12-31                      -2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| Resultat efter finansiella poster   | -18 877          | -267 525       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 1 075 540        | 1 069 452      |
| Förändring skatteskuld/fordran  | -14 224          | -4 513         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>1 042 439</b> | <b>797 414</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -22 321          | 59 308         |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 247 052          | -618 871       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>1 267 170</b> | <b>237 851</b> |

### Investeringsverksamheten

|  |                |                 |
|--|----------------|-----------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -82 100        | -274 937        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-82 100</b> | <b>-274 937</b> |

### Finansieringsverksamheten

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Förändring av skulder till kreditinstitut        | -832 000        | -407 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-832 000</b> | <b>-407 000</b> |

### Årets kassaflöde

**353 070**                      **-444 086**

### Likvida medel och avräkningskonto

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 384 867        | 828 953        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>737 937</b> | <b>384 867</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Komponenterna har en avskrivningstid på 10 - 125 år.

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2025             | 2024             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 4 877 782        | 4 537 471        |
| Hyror lokaler                | 367 141          | 361 032          |
| P-plats och garage           | 4 200            | 4 200            |
| Kabel-TV och bredband        | 148 200          | 148 200          |
| Hysesint, övr objekt ej moms | 15 180           | 15 230           |
|                              | <b>5 412 503</b> | <b>5 066 133</b> |

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten kabel-tv och bredband.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                               | 2025          | 2024          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Avgift andrahandsupplåtelse   | 53 952        | 65 014        |
| Betalningspåminnelse          | 240           | 240           |
| Övr ej momspl ers. och intäkt | 4 033         | 7 091         |
| Öres- och kronutjämning       | 55            | 49            |
|                               | <b>58 280</b> | <b>72 394</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|  | 2025             | 2024             |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                                  | 193 755          | 183 974          |
| Trädgårdsskötsel                                   | 15 888           | 9 698            |
| Städkostnader                                      | 125 520          | 127 488          |
| Snöröjning/sandning                                | 8 028            | 8 750            |
| Hisskostnader                                      | 150 249          | 117 905          |
| Reparationer                                       | 176 945          | 257 216          |
| Planerat underhåll                                 | 98 750           | 0                |
| Underhåll värme                                    | 0                | 28 125           |
| Underhåll ventilation                              | 0                | 160 088          |
| Underhåll hissar                                   | 112 050          | 0                |
| OVK-besiktning                                     | 5 788            | 0                |
| Fastighetsel                                       | 233 507          | 198 637          |
| Uppvärmning  | 958 845          | 921 973          |
| Vatten och avlopp                                  | 359 681          | 371 774          |
| Avfallshantering                                   | 213 421          | 245 888          |
| Försäkringskostnader                               | 68 776           | 61 972           |
| Kabel-TV   | 195 024          | 194 068          |
| Bredband   | 137 103          | 137 397          |
| Bevakningskostnader grundavtal och utryckning/jour | 8 787            | 0                |
| Förbrukningsinventarier                            | 13 665           | 14 088           |
| Förbrukningsmaterial                               | 11 793           | 11 696           |
|  | <b>3 087 575</b> | <b>3 050 737</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2025           | 2024           |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt                                | 44 510         | 48 000         |
| Fastighetsavgift                               | 172 400        | 163 000        |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgiftsjustering | 1 376          | -6 404         |
| Telefoni                                       | 5 275          | 6 866          |
| Hemsida  | 4 616          | 1 149          |
| Porto  | 488            | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader                  | 32 979         | 32 852         |
| Revisionsarvode                                | 13 500         | 18 113         |
| Ekonomisk förvaltning                          | 114 908        | 114 869        |
| Lämnade bidrag och gåvor                       | 428            | 258            |
| Övriga poster                                  | 4 656          | 1 153          |
|  | <b>395 136</b> | <b>379 856</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode      | 241 800        | 228 600        |
| Arvode valberedning | 1 000          | 2 000          |
| Sociala avgifter    | 31 957         | 32 558         |
|                     | <b>274 757</b> | <b>263 158</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 13 191 822         | 13 191 822         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>13 191 822</b>  | <b>13 191 822</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -4 003 053         | -3 826 422         |
| Årets avskrivningar                             | -176 631           | -176 631           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 179 684</b>  | <b>-4 003 053</b>  |
| Redovisat värde mark                            | 2 311 500          | 2 311 500          |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>2 311 500</b>   | <b>2 311 500</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 323 638</b>  | <b>11 500 269</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 75 395 000         | 70 849 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 72 056 000         | 85 951 000         |
|   | <b>147 451 000</b> | <b>156 800 000</b> |

### Not 8 Stambyten

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 15 760 584        | 15 760 584        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 760 584</b> | <b>15 760 584</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 249 876        | -6 934 664        |
| Årets avskrivningar                             | -315 212          | -315 212          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 565 088</b> | <b>-7 249 876</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 195 496</b>  | <b>8 510 708</b>  |

### Not 9 Fastighetsförbättringar

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 970 000         | 9 695 063         |
| Anskaffning                                     | 0                 | 274 937           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 970 000</b>  | <b>9 970 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -4 041 759        | -3 741 975        |
| Årets avskrivningar                             | -299 784          | -299 784          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 341 543</b> | <b>-4 041 759</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 628 457</b>  | <b>5 928 241</b>  |

### Not 10 Ventilationsanläggning

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 730 516         | 2 730 516         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 730 516</b>  | <b>2 730 516</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 279 971        | -1 170 750        |
| Årets avskrivningar                             | -109 221          | -109 221          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 389 192</b> | <b>-1 279 971</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 341 324</b>  | <b>1 450 545</b>  |

### Not 11 Renovering gård

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 043 196         | 1 043 196        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 043 196</b>  | <b>1 043 196</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -991 040          | -938 880         |
| Årets avskrivningar                             | -52 156           | -52 160          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 043 196</b> | <b>-991 040</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>52 156</b>    |

### Not 12 Hissrenovering

|   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 657 500        | 4 657 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 657 500</b> | <b>4 657 500</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -698 628         | -582 190         |
| Årets avskrivningar                             | -116 438         | -116 438         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-815 066</b>  | <b>-698 628</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 842 434</b> | <b>3 958 872</b> |

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 268 535         | 268 535         |
| Inköp   | 60 975          | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>329 510</b>  | <b>268 535</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -268 535        | -268 535        |
| Årets avskrivningar                             | -6 098          | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-274 633</b> | <b>-268 535</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>54 877</b>   | <b>0</b>        |

### Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Aktier i Fastum AB; 556730-0883 | 106 400        | 106 400        |
|                                 | <b>106 400</b> | <b>106 400</b> |

56 st aktier à 1 900 kr.

### Not 15 Övriga fordringar

|                            | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                | 23 366         | 11 080         |
| Avräkningskonto förvaltare | 737 936        | 384 867        |
|                            | <b>761 302</b> | <b>395 947</b> |

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald kabel-TV              | 49 585         | 48 756         |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 29 646         | 28 261         |
| Förutbetalt bredband              | 11 427         | 11 333         |
| Förutbetald försäkring            | 66 494         | 62 731         |
| Förutbetald hemsidekostnad        | 3 504          | 3 448          |
| Förutbetalt serviceavtal          | 4 114          | 0              |
| Förutbetalt bevakningsavtal       | 6 303          | 0              |
|                                   | <b>171 073</b> | <b>154 529</b> |

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp        | Lånebelopp        |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      |                |                           | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
| Stadshypotek                         | 3,50           | 2029-01-30                | 3 024 000         | 3 120 000         |
| Stadshypotek                         | 1,15           | 2028-10-30                | 3 347 000         | 3 439 000         |
| Stadshypotek                         | 1,09           | 2026-06-01                | 3 381 988         | 3 469 988         |
| Stadshypotek                         | 1,09           | 2026-10-30                | 1 026 660         | 1 086 660         |
| Stadshypotek                         | 2,95           | 2030-06-01                | 2 452 000         | 2 540 000         |
| Stadshypotek                         | 3,61           | 2029-06-01                | 3 072 000         | 3 168 000         |
| Stadshypotek                         | 2,63           | 2027-06-01                | 2 164 000         | 2 260 000         |
| Stadshypotek                         | 3,73           | 2027-12-01                | 2 720 000         | 2 800 000         |
| Stadshypotek                         | 3,89           | 2028-06-01                | 2 460 000         | 2 556 000         |
| Stadshypotek                         | 2,98           | 2026-02-23                | 330 000           | 370 000           |
|                                      |                |                           | <b>23 977 648</b> | <b>24 809 648</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -5 390 648        | -5 794 000        |

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

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 840 000 kronor (varav 652 000 kr avser amortering på långfristig skuld).

Lån som förfaller inom ett år: 4 738 648 kronor

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                      | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                       | 57 156         | 60 291         |
| Revision                             | 25 000         | 36 500         |
| Fastighetsel                         | 21 346         | 18 359         |
| Fjärrvärme                           | 123 552        | 125 353        |
| Städning                             | 31 380         | 32 898         |
| Reparation / underhåll och självrisk | 0              | 4 996          |
| Övriga upplupna kostnader            | 3 530          | 14 690         |
| Balkongreovering                     | 21 125         | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror      | 470 165        | 150 842        |
|                                      | <b>753 254</b> | <b>443 929</b> |

### Not 19 Ställda säkerheter

|                        | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 25 887 100        | 25 887 100        |
|                        | <b>25 887 100</b> | <b>25 887 100</b> |

### Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 7 % från 1 januari 2026.

Årsredovisningen har beslutats 28 april 2026.

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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Berit Asp  
ordförande

Björn Stensmyr  
ledamot

Stig Jansson  
ledamot

Veronica Hagman  
ledamot

Johanni Ahlstedt  
ledamot

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

Kristian Segerstedt  
Inträdande revisorssuppleant  
Borev Revision AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Brynhild.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 08:45:38

Dokumentet är undertecknat av:

|  |                     |
|--|---------------------|
|  BERIT ASP (19440919XXXX) Ordförande             | 2026-04-29 10:30:57 |
|  BJÖRN GUNNAR STENSMYR (19490302XXXX) Ledamot    | 2026-04-28 17:38:26 |
|  JOHANNI AHLSTEDT (19521222XXXX) Ledamot         | 2026-05-03 18:20:06 |
|  STIG JANSSON (19471121XXXX) Ledamot             | 2026-04-28 16:37:26 |
|  VERONICA HAGMAN (19751207XXXX) Ledamot          | 2026-04-28 18:13:10 |
|  Kristian Lars Segerstedt (19841209XXXX) Revisor | 2026-05-04 08:45:37 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Brynhild.pdf (234606 byte)

6A38F3D8495180EEDF07F1D6E5E7AA716DB306F4692A74C95E93D2F087011E999C4C8DCA1D9F82364C2E  
C1EC06FCD5CD925647D48E3CB4747942D9CD2861E1EC

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brynhild, org.nr 716401-3810

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brynhild för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brynhild för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans 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.

### Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 08:45

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision • 04.05.2026 08:39

**DOCUMENT ID:**

H1\_VJpSCbg

**ENVELOPE ID:**

rkvNJTr0Zg-H1\_VJpSCbg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025, Brf Brynhild.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a8b2d21188a1d6a355a3473baf9e61479e351f3613be7e  
329e9d0b1fd8dba2a06500beaa1f99ba3cca8eedfd5875  
a9f055dafd87de659e1db72e4afc1916cb73

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Kristian Lars Segerstedt  | Signed        | 04.05.2026 08:45 | eID    | Swedish BankID    |
| kristian.segerstedt@borev.se | Authenticated | 04.05.2026 08:41 | Low    | IP: 94.234.86.249 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed