



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brandholmen i Nyköping 4

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. 4
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. 16

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 Nyköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-22 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
Målet 1	2017	Nyköpings kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher BRF försäkring

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 2 816 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 816 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Daniel Severin Karlsson	Ordförande
Alexandra Iversen	Styrelseledamot
Lars Henrik Eriksson	Styrelseledamot
Lars Mikael Classon	Styrelseledamot
Linda Karlsson	Styrelseledamot
Malin Elisabeth Wahlström	Styrelseledamot

Valberedning

Jan Synak

Tom Blomqvist

Firmateckning

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

Revisorer

Louise Strömberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2026 ● Underhåll trapphus.

Avtal med leverantörer

Administration El-bilsladdning	Waybler
Snöröjning	TM Park AB
Trappstädning och driftsjour	Finab AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsår 2025 har föreningen amorterat fullt på samtliga lån enligt amorteringsplan.

Lån om 18 miljoner med förfall 2025-12-19, delades i två lika stora delar till ränta om 2.58% på bundet lån med löptid 1 år, och 2.67% på lån som lämnas rörligt. Omförhandlingen gav föreningen en genomsnittsränta om 2.83% för kommande år 2026 på en total belåning om 40 miljoner, att jämföra med 2025 års genomsnittsränta som var 3.66%.

Föreningen har under 2025 genomfört momsregistrering för att kunna debitera användare för elbils-laddning.

Föreningen fick miljösubvention för installation av elbils-laddare beviljad av naturvårdsverket, vilket halverade installationskostnaden.

Förändringar i avtal

Föreningen har upprättat avtal med Waybler för administration kring och debitering av medlemmars elbils-laddning.

Föreningens serviceavtal vad gäller hissar är konkurrensutsatt med andra utförare under 2025. Nuvarande avtal med Kone förfaller 2026, varför konkurrerande offerter fortfarande behandlas av styrelsen.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under verksamhetsår 2025 publicerat 5st Styrelsenytt med information till medlemmar.

Under verksamhetsår 2025 har föreningens gemensamt ägda förrådsutrymmen fördelats med 1 anvisad förrådsplats till varje lägenhet.

Vår- respektive höstdag med gårdsunderhåll och tillfälle för social samvaro har genomförts. Gårdsunderhåll med gräsklippning och ogrärensning har utförts i egen regi med medlemmars gemensamma arbetsinsatser.

Ny plattsättning på gräsmattan vid soprummet anlades på höstdagen och en ny trivselgrupp med uppdrag att öka trivseln på innegården startades på höstdagen 2025.

En elbils-laddare har installerats med möjlighet att ladda två bilar samtidigt. Två p-platser för laddning av elbilar har märkts upp på asfalten på föreningens innergård. Platserna har även skyltats på föreningens soprum.

Antalet platser för cykelförvaring har utökats med fler cykelställ utanför förrådet i port 30B.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 892 267	2 879 559	2 523 335	2 100 977
Resultat efter fin. poster	-302 520	-300 723	-615 679	-479 241
Soliditet (%)	62	62	62	62
Yttre fond	924 000	732 000	366 000	-
Taxeringsvärde	64 000 000	61 000 000	61 000 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	986	986	864	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	96,3	96,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 275	14 419	14 547	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 275	14 419	14 547	-
Sparande / kvm totalyta, kr	220	195	102	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	11	9	9	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	75	65	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	60	50	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	153	145	124	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	5,36	6,67	-
Räntekänslighet (%)	14,48	14,63	16,8	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av årets avskrivningar är högre än årets förlust, vilket innebär att årets kassaflöde är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	69 695 000	-	-	69 695 000
Fond, yttre underhåll	732 000	-	192 000	924 000
Balanserat resultat	-2 944 196	-300 723	-192 000	-3 436 920
Årets resultat	-300 723	300 723	-302 520	-302 520
Eget kapital	67 182 080	0	-302 520	66 879 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 244 919
Årets resultat	-302 520
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 000
Totalt	-3 739 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-3 739 440

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	2 892 268	2 879 559
Övriga rörelseintäkter	3	14 040	4 188
Summa rörelseintäkter		2 906 308	2 883 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-747 946	-530 753
Övriga externa kostnader	9	-85 232	-176 494
Personalkostnader	10	7 555	-41 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-904 176	-904 176
Summa rörelsekostnader		-1 729 798	-1 653 188
RÖRELSERESULTAT		1 176 510	1 230 559
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76	129
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 479 106	-1 531 411
Summa finansiella poster		-1 479 030	-1 531 282
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-302 520	-300 723
ÅRETS RESULTAT		-302 520	-300 723

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	106 531 376	107 435 552
Summa materiella anläggningstillgångar		106 531 376	107 435 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 531 376	107 435 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 811	19 494
Övriga fordringar	13	6 560	8 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 966	64 551
Summa kortfristiga fordringar		93 337	92 415
Kassa och bank			
Kassa och bank		801 247	654 457
Summa kassa och bank		801 247	654 457
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		894 585	746 872
SUMMA TILLGÅNGAR		107 425 960	108 182 423

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 695 000	69 695 000
Fond för yttre underhåll		924 000	732 000
Summa bundet eget kapital		70 619 000	70 427 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 436 920	-2 944 196
Årets resultat		-302 520	-300 723
Summa fritt eget kapital		-3 739 440	-3 244 920
SUMMA EGET KAPITAL		66 879 560	67 182 080
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 930 520	22 472 942
Summa långfristiga skulder		30 930 520	22 472 942
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 269 022	18 131 905
Leverantörsskulder		60 215	3 640
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	286 645	391 856
Summa kortfristiga skulder		9 615 880	18 527 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 425 960	108 182 423

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 176 510	1 230 559
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	904 176	904 176
	2 080 686	2 134 735
Erhållen ränta	76	129
Erlagd ränta	-1 486 440	-1 541 454
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	594 322	593 410
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-923	-25 273
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 304	-92 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552 095	475 380
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-405 305	-359 198
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-405 305	-359 198
ÅRETS KASSAFLÖDE	146 790	116 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	654 457	538 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	801 247	654 457

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brandholmen i Nyköping 4 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	2 776 008	2 776 008
Hysesintäkter p-plats	82 800	82 800
Hyror carport	18 000	18 000
Elintäkter laddstolpe moms	3 653	0
Påminnelseavgift	120	360
Pantsättningsavgift	2 804	0
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	6 910	2 390
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	2 892 268	2 879 559

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	14 040	0
Övriga intäkter	0	4 188
Summa	14 040	4 188

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	21 466	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	32 813
Hissbesiktning	7 044	6 815
Gårdkostnader	11 766	0
Sophantering	17 555	0
Snöröjning/sandning	42 204	640
Serviceavtal, hissar	54 263	0
Fordon	0	6 805
Förbrukningsmaterial	451	0
Summa	154 750	47 073

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 832	22 113
Elinstallationer	41 287	0
Hissar	3 270	0
Balkonger/altaner	20 098	0
Summa	73 487	22 113

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	17 910	-9 004
Summa	17 910	-9 004

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	32 166	25 591
Uppvärmning	222 201	211 985
Vatten	177 663	170 245
Sophämtning/renhållning	32 599	28 059
Summa	464 629	435 879

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 170	34 692
Summa	37 170	34 692

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 477
Förvaltningskostnader	27 436	72 032
Revisionsarvoden extern revisor	-26 562	31 460
Styrelseomkostnader	572	0
Fritids och trivselkostnader	602	2 535
Förvaltningsarvode enl avtal	59 052	47 047
Pantsättningskostnad	4 116	0
Administration	20 016	21 943
Summa	85 232	176 494

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-5 750	34 196
Arbetsgivaravgifter	-1 805	7 570
Summa	-7 555	41 766

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 479 001	1 531 411
Dröjsmålsränta	105	0
Summa	1 479 106	1 531 411

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 977 927	111 977 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 977 927	111 977 927
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 542 375	-3 638 199
Årets avskrivning	-904 176	-904 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 446 551	-4 542 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 531 376	107 435 552
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 559 800</i>	<i>21 559 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Summa	64 000 000	61 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 560	6 484
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-1 886
Summa	6 560	4 599

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	54 846	52 309
Förutbet försäkr premier	12 467	12 242
Upplupna intäkter	3 653	0
Summa	70 966	64 551

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2025-12-19	4,74 %		16 236 659
Nordea	2027-09-15	2,83 %	12 172 971	12 296 399
Nordea	2028-12-20	3,12 %	10 035 607	12 071 789
Nordea	2026-03-19*	2,59 %	8 995 482	
Nordea	2026-12-21	2,67 %	8 995 482	
Summa			40 199 542	40 604 847
Varav kortfristig del			9 269 022	18 131 905

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 478 582 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.

*Detta lån är ej kortfristigt slutdatum är 2029-12-19

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	4 609	2 608
Uppl kostnad Värme	29 429	28 167
Uppl kostn räntor	40 833	48 167
Uppl kostnad arvoden	0	35 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	11 150
Förutbet hyror/avgifter	239 774	240 264
Övriga uppl kostn och förutb int	-28 000	26 000
Summa	286 645	391 856

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	60 000 000	60 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Nyköping

Jan Daniel Severin Karlsson
Ordförande

Alexandra Iversen
Styrelseledamot

Lars Henrik Eriksson
Styrelseledamot

Lars Mikael Classon
Styrelseledamot

Linda Karlsson
Styrelseledamot

Malin Elisabeth Wahlström
Styrelseledamot

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

Louise Strömberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 20:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 20:36

DOCUMENT ID:

B1DoWsJyze

ENVELOPE ID:

Hk8obsykzi-B1DoWsJyze

DOCUMENT NAME:

Brf Brandholmen i Nyköping 4, 769630-7672 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d60f6169aad5b8fcf3e75498a9409f8a3c16865876c4217367564d20720ea4a3b6952aa0d1e2688aa8db2ea486e954911c6c482701e76980554be83bd7e9e5c2

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. JAN DANIEL SEVERIN KARLSSON daniel.karlsson@mhl-ab.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:01 11.05.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.12.185
2. Alexandra Iversen sandra69iversen@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:11 11.05.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.190
3. Malin Elisabeth Wahlström malinwahlstrom75@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:56 11.05.2026 21:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.49.226
4. Lars Henrik Eriksson henrik.eriksson100@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 07:53 12.05.2026 07:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.222.62
5. Lars Mikael Classon mikael.classon@boxon.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:03 11.05.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.238.86
6. LINDA KARLSSON karls.linda@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:06 11.05.2026 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.236.122
7. LOUISE MARGARETA STRÖMBERG louise.stromberg@radek.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:32 12.05.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.241.170

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

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 Brandholmen i Nyköping 4

Org.nr 769630-7672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandholmen i Nyköping 4 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Som framgår av förvaltningsberättelsen saknar föreningen aktuell underhållsplan.

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

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 revisions sed 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 Brf Brandholmen i Nyköping 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Styrelsens protokoll har inte förts i nummerföljd under året, i enlighet med lag (2018:672) om ekonomiska föreningar. Enligt styrelsen har åtta protokollförda möten hållits under året och motsvarande antal har erhållits i revisionen, dock numrerade 19-21, 25-28 samt ett onumrerat.

Nyköping den dag som framgår av min elektroniska signering

Louise Strömberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 20:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 20:36

DOCUMENT ID:

ByDsWjkyzx

ENVELOPE ID:

ByLibsJyGe-ByDsWjkyzx

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Brandholmen i Nyköping 4.pdf

3 pages

SHA-512:

b52a4612b70daa9c012695af803cc0630d97dec21b211
8cab09d97aa902f504a47243aa03e09bc696dadedfc907
6fad5f54503666105f4e55e78276585b553bb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LOUISE MARGARETA STR ÖMBERG	Signed	12.05.2026 20:32	eID	Swedish BankID
louise.stromberg@radek.s e	Authenticated	12.05.2026 20:32	Low	IP: 20.91.241.170

* 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