

*Årsredovisning
med bilagor
för
BRF WASA BRUNN*

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen WASA BRUNN

Tid: Torsdagen den 21 maj 2026, kl. 18:00
Lokal: Gustav Vasas Föreningslokal, Västmannagatan 63 BV

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
 2. Val av stämмоordförande.
 3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
 4. Godkännande av dagordningen.
 5. Val av två justerare tillika rösträknare.
 6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
 7. Fastställande av röstlängd.
 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
 9. Föredragning av revisorns berättelse.
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
 11. Beslut om resultatdisposition.
 12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
 13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
 14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter.
 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
- "Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett
byråval i stället blir Cedra."*
17. Val av valberedning.
 18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 19. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Wasa Brunn
Org nr 769616-0683

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen avser räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, vilket är föreningens sextonde verksamhetsår.

Fastighet

Porla Brunn 3, Stockholm kommun
Medevigatan 8, 12 och 14, Eastmansvägen 15, 17 och 19
113 61 STOCKHOLM

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

<u>Ledamöter/suppleanter</u>	<u>2025-01-01 - 2025-12-31</u>
Malin Öhlander	Ordförande
Louise Balsvik	Ledamot
Jim Schnackenburg	Ledamot
Esbjörn Wahlberg	Ledamot
Sten Bergqvist	Suppleant

Revisorer

Ernst & Young, 371 57 Karlskrona

Valberedning

Tomas Knutsson och Jan Thungren.

Föreningsfrågor

Föreningen har 48 medlemslägenheter, som samtliga är upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen har tre lokaler i gatuplanet varav alla varit uthyrda under året.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 67 000kr i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen av arvodet.

Fastigheten

Total byggrätt för fastigheten är 4415 kvm varav 3522 kvm utgör lägenhetsyta (BOA) och 212 kvm utgör lokalyta (LOA) samt 681 kvm garageyta (LOA).

Slutbesiktning av fastigheten ägde rum 2011.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens verksamhet beskattas från 2009 som ett privatbostadsföretag.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening, vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningens säte: Stockholms kommun, Stockholms län.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-17.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2075.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 77 medlemmar. Under året har 4 bostadsrätter överlåtit och vid årets slut hade föreningen 78 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 8 möten under 2025. Föreningsstämma hölls 22 maj 2025.

Förvaltning:

- Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera förbättringar och moderniseringar i fastigheten. Soprummet har fräschats upp genom målning av golv och väggar, vilket bidrar till en mer trivsamt och lättskött miljö.
- Föreningen har även installerat porttelefon samt automatiska dörröppnare i portarna mot gatan. Åtgärderna har förbättrat både tillgängligheten och säkerheten för boende och besökare.
- Vidare har tvättstugan uppgraderats med ett digitalt bokningssystem, vilket ger ett mer flexibelt och användarvänligt sätt att boka tvättider.
- Under året har föreningen även lanserat en ny hemsida i syfte att förbättra information och kommunikation med medlemmar och externa intressenter.
- Föreningen har yrkat avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande. Beräknat belopp att återfå uppgår till 40 695 kr avseende år 2019-2024. En fordran är inte uppbokad i årsredovisningen då Skatteverket ännu inte beslutat om en återbetalning.

Ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 983 173	3 878 621	3 690 790	3 440 073
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 287 749	-1 321 022	-1 105 760	-2 230 368
Soliditet	%	83	83	83	83
Likviditet	%	146	98	198	131
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	748	748	680	648
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	748	748	680	
Skuldsättning per kvm	kr	8 360	8 360	8 700	8 790
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 480	10 480	10 905	11 019
Energikostnad per kvm	kr	183	189	170	161
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,0	14,0	16,0	17,0
Sparande per kvm	kr	205	171	184	279
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	66,16	67,94	64,38	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2075.

KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Dock har ingen amortering av föreningens lån genomförts.

SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Största ränteförändringen har redan skett och räntekostnaderna har minskat. Inga större förändringar förväntas.

SUMMERING

Primära anledningen till föreningens negativa resultat är avskrivningskostnaden. Utifrån att föreningen fokuserar på sparande och likviditet istället för resultatet medför ett negativt resultat i sig ingen påverkan på föreningens ekonomi. Föreningen arbetar med kostnaderna i syfte att på sikt förbättra resultatet.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	204 800 000	206 342	-13 504 984	-1 321 022
Reservering till yttre fond		574 000	-574 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-273 234	273 234	
Balansering av föregående års resultat			-1 321 022	1 321 022
Årets resultat				-1 287 749
Belopp vid årets utgång	204 800 000	507 108	-15 126 772	-1 287 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-15 126 772
Årets resultat	-1 287 749
	<u>-16 414 521</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	845 280
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-389 225
I ny räkning balanseras	-16 870 576
	<u>-16 414 521</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 287 749
Dispositioner	-456 055
Årets resultat efter dispositioner	<u>-1 743 804</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	963 163
---	---------

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 44 827 tkr under kommande 50 år. Det genomsnittliga underhållsbehovet beräknas till 845 tkr/år.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 983 173	3 878 621
Summa rörelseintäkter		3 983 173	3 878 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 800 360	-1 717 131
Periodiskt underhåll	5	-389 225	-273 234
Övriga externa kostnader	6	-255 628	-173 358
Arvoden och personalkostnader	7	-71 492	-89 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 803 397	-1 802 091
Summa rörelsekostnader		-4 320 102	-4 055 179
Rörelseresultat		-336 929	-176 558
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 776	39 146
Räntekostnader		-959 596	-1 183 610
Summa finansiella poster		-950 820	-1 144 464
Resultat efter finansiella poster		-1 287 749	-1 321 022
Årets resultat		-1 287 749	-1 321 022
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 287 749	-1 321 022
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		389 225	273 234
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-845 280	-574 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 743 804	-1 621 788

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	225 304 050	227 100 921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	13 051
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>225 304 050</u>	<u>227 113 972</u>
Summa anläggningstillgångar		225 304 050	227 113 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		72 401	52 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 648	65 439
Klientmedel i SHB		1 206 672	1 043 832
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 337 721</u>	<u>1 161 602</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		237 863	831
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>237 863</u>	<u>831</u>
Summa omsättningstillgångar		1 575 584	1 162 433
Summa tillgångar		226 879 634	228 276 405

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

204 800 000

204 800 000

Fond för yttre underhåll

507 108

206 342

Summa bundet eget kapital

205 307 108

205 006 342

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-15 126 772

-13 504 984

Årets resultat

-1 287 749

-1 321 022

Summa fritt eget kapital

-16 414 521

-14 826 006

Summa eget kapital

188 892 587

190 180 336

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

13 169 636

10 469 638

Summa långfristiga skulder

13 169 636

10 469 638

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

23 739 274

26 439 272

Leverantörsskulder

114 554

90 730

Skatteskulder

-685

3 721

Övriga skulder

13

196 768

192 575

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

767 500

900 133

Summa kortfristiga skulder

24 817 411

27 626 431

Summa eget kapital och skulder

226 879 634

228 276 405

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-336 930	-176 558
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 803 397	1 802 091
Erhållen ränta	8 776	39 146
Erlagd ränta	-959 596	-1 183 609
	515 647	481 070
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-13 279	-26 937
Ökning/minskning leverantörsskulder	23 824	-20 179
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-132 845	176 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	393 347	610 565
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-13 051
Bidrag investeringar	6 525	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 525	-13 051
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 500 000
Årets kassaflöde	399 872	-902 486
Likvida medel vid årets början	1 044 663	1 947 149
Likvida medel vid årets slut	1 444 535	1 044 663

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2114)
Laddstationer	5 år	(t.o.m. år 2025, 2026, 2029)

År 2014 upprättades en ny linjär avskrivningsplan istället för den tidigare progressiva planen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har dessutom beslutat att byta ekonomisk förvaltare. Från och med räkenskapsåret 2026 kommer föreningens ekonomiska förvaltning att hanteras av Nabo.

Föreningen kommer yrka avdrag för ingående moms avseende 2025 i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande. Yrkandet planeras ske efter att revisorn godkänt omsättningen och räkenskaperna avseende räkenskapsåret.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 635 284	2 635 284
Hyror lokaler	644 172	633 348
Hyror parkering	607 775	601 394
Elavgifter	36 307	18 328
Övriga hyresintäkter	7 200	7 200
Övriga intäkter	52 435	41 483
Brutto	3 983 173	3 937 037
Förväntad hyresförlust pga konkurs	0	-58 416
Summa nettoomsättning	3 983 173	3 878 621

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	206 134	197 454
Reparationer, löpande underhåll	252 097	175 886
Elavgifter	137 312	115 660
Uppvärmning	513 713	505 748
Vatten och avlopp	157 845	210 940
Renhållning	110 290	112 651
Försäkringar	39 217	36 760
Kabel-TV / Internet	152 814	144 963
Övriga fastighetskostnader	32 667	17 779
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	198 272	199 290
Summa driftskostnader	1 800 361	1 717 131

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Dörrautomatik	175 613	0
Byte av armatur	170 518	0
Renovering soprum	43 095	0
Fuktåtgärdande insatser garage	0	104 796
Stamspolning	0	59 313
Underhåll och målning takterasser	0	109 125
Summa periodiskt underhåll	389 226	273 234

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	7 216	16 000
Kommunikation	6 517	4 467
Porto	141	0
Indrivning	2 650	5 666
Revision	26 347	35 625
Föreningsmöten	7 866	1 645
Ekonomisk och administrativ förvaltning	80 149	77 494
Övriga förvaltningskostnader	35 214	11 244
Konsultarvoden	75 447	10 000
Övriga externa tjänster	7 990	4 439
Medlems- och föreningsavgifter	6 090	6 779
Summa övriga externa kostnader	255 627	173 359

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	54 400	68 000
Sociala kostnader	17 092	21 365
Summa arvoden, personalkostnader	<u>71 492</u>	<u>89 365</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 719	37 770
Övriga ränteintäkter	2 057	1 376
Summa finansiella intäkter	<u>8 776</u>	<u>39 146</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	180 378 815	180 378 815
Inköp/Aktiveringar (laddstationer)	6 526	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 385 341	180 378 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 760 894	-18 958 803
Årets avskrivningar	-1 803 397	-1 802 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 564 291	-20 760 894
Utgående planenligt värde	<u>157 821 050</u>	<u>159 617 921</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 483 000	67 483 000
Utgående planenligt värde	67 483 000	67 483 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>225 304 050</u>	<u>227 100 921</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 200 000	107 600 000
Taxeringsvärde mark	120 352 000	133 505 000
	<u>238 552 000</u>	<u>241 105 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	227 000 000	229 000 000
Lokaler	11 552 000	12 105 000
	<u>238 552 000</u>	<u>241 105 000</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	13 051	0
- Inköp, laddstolpar	0	13 051
- Bidrag Naturvårdsverket	-6 525	0
- Omklassificeringar	-6 526	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>13 051</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>13 051</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	2,7	2026-04-30	13 219 636
Danske Bank	2,94	2028-05-02	13 169 636
Nordea Hypotek	2,64	2026-10-21	10 519 638
Summa skulder till kreditinstitut			36 908 910
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			-23 739 274
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			13 169 636
			36 908 910

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	43 700 000	43 900 000
Summa ställda säkerheter	43 700 000	43 900 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	35 454	32 181
Skulder till MBF	2 352	1 432
Deponerade medel	158 962	158 962
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>196 768</u>	<u>192 575</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-21.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Malin Öhlander
Ordförande

Louise Balsvik

Jim Schnackenburg

Esbjörn Wahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JIM SCHNACKENBURG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-24 17:22:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JIM ERIK SCHNACKENBURG

Jim Schnackenburg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.107.130.27

MALIN ÖHLANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 08:55:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN CECILIA ÖHLANDER

Malin Öhlander

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.84.190

ESBJÖRN WAHLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-24 07:17:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Esbjörn Wahlberg

Esbjörn Wahlberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.247.182.166

LOUISE BALSVIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-25 11:59:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Louise Balsvik

Louise Balsvik

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.107.130.12

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-27 13:22:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.101

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wasa Brunn org-nr 769616-0683.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wasa Brunn för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Wasa Brunn för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framkommer av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-27 13:23:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.101