Årsredovisning 2025

Brf Brännis 92

716419-8926



B1pfxcOkfg-S1lpGxcu1Ml

Välkommen till årsredovisningen för Brf Brännis 92

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. 17**

B1pfxcOkfg-S1lpGxcu1Ml

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 17	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 1 626 kvm och 2 lokaler om 140 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 766 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Börje Jörgen Dovstad	Ordförande
Adam Alexius Hällqvist	Styrelseledamot
Christopher Berglund Gustafsson	Styrelseledamot
Martin Rittengren	Styrelseledamot
Lisa Anna Linnea Eklöf	Suppleant

Valberedning

Otto Lyth Berg

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter.

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2018-2019
- De renoveringar som har gjorts är restaurering av trapphusen och installation av nya LED-armaturer (för att minska elkostnader).

2020
- Omhandling av lån.
- Takmålning på bägge hus.
- Installerad snörasskydd.

2021
- Åtgärder i samband med OVK.
- Stamspolning. Återkommande underhåll.
- SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
- Installation av tryckstegringspump.
- Byte av ytterdörr mot lilla gården.
- Höjning av bredbandshastighet till 100/1000 Mbit

2022
- Omförhandling av lån.
- Tak-och vattenavrinning. Vattenavrinning har installerats vid takfoten av burspråket mot lilla gården.

2022-2023
- Fönsterrenovering

2023
- Preventiva åtgärder i skadedjursbekämpning
- Renovering av miljörummet
- Rensning, städning av vindsutrymmen

2024
- Uppdatering av brandskydd

2025
- Installation av nya brandluckor

Planerade underhåll

2026
- Stamspolning

Avtal med leverantörer

Besiktning, provning, certifiering, teknisk konsultation och utbildning	Kiwa Sweden AB
Brandskydd	Protektia Brandskydd AB
Byggnadssnickeriarbeten	Mica Bygg Snickeri
Ekonomi	Handelsbanken
Ekonomi	Nordea Hypotek AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio AB och Jämtkraft AB
Faktura	Fortnox Finans AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret
Grovsop	Remondis
Hemsida	Wordpress
Hiss	Hissen AB
Hushållsopor	Stockholm Vatten och Avfall
Internet	Bredband2 Stockholms Stadsnät AB
Kabel TV	Sappa
Kredithantering och inkassotjänster	Intrum Sverige AB
Låssystem	Låsman
Medlemsorganisation och intresseorganisation för hyresgäster	Hyresgästföreningen Riksförbundet
Mobiltelefoni	Telavox AB
Passagesystem	SafeTeam AB
Rådgivning	Bostadsrätterna
Revision	Add & Subract Revision AB
Tak	Essinge Plåt
Teknisk rådgivning	Habitek
Trädgårdskötsel	Blue Harvest
Tvättstuga	Samulessons vitvaruservice
Vatten	Stockholms vatten
Vatten & fuktskador	H3o Vatten & Fuktskador AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 248 272	2 150 856	2 078 931	1 944 057
Resultat efter fin. poster	-394 535	-333 719	-389 251	-1 442 818
Soliditet (%)	82	82	82	83
Yttre fond	584 677	408 573	258 861	172 587
Taxeringsvärde	83 333 000	86 287 000	86 287 000	86 287 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 029	985	967	931
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,4	65,0	71,0	73,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 255	3 320	3 386	3 468
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 820	2 878	2 935	3 006
Sparande / kvm totalyta, kr	147	225	208	168
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	43	48	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	217	220	202	182
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	57	46	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	346	321	297	278
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,23	2,67	1,06
Räntekänslighet (%)	3,16	3,37	3,50	3,72

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 avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	30 482 949	-	-	30 482 949
Upplåtelseavgifter	4 940 328	-	-	4 940 328
Fond, yttre underhåll	408 573	-	176 104	584 677
Balanserat resultat	-8 678 272	-333 719	-176 104	-9 188 095
Årets resultat	-333 719	333 719	-394 535	-394 535
Eget kapital	**26 819 859**	**0**	**-394 535**	**26 425 324**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 188 095
Årets resultat	-394 535
Totalt	**-9 582 630**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	941 454
Balanseras i ny räkning	-10 524 084
	-9 582 630

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	2 248 272	2 150 856
Övriga rörelseintäkter	3	18 041	169 133
Summa rörelseintäkter		**2 266 313**	**2 319 989**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 607 276	-1 582 613
Övriga externa kostnader	9	-169 067	-167 359
Personalkostnader	10	-80 995	-87 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-653 803	-647 328
Summa rörelsekostnader		**-2 511 141**	**-2 484 554**
RÖRELSERESULTAT		**-244 828**	**-164 564**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 722	5 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-153 428	-174 207
Summa finansiella poster		**-149 706**	**-169 155**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-394 535**	**-333 719**
ÅRETS RESULTAT		**-394 535**	**-333 719**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	30 860 218	31 507 546
Maskiner och inventarier	13	49 014	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 909 232**	**31 507 546**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**30 909 232**	**31 507 546**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 759	68 306
Övriga fordringar	14	1 025 361	866 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116 016	123 004
Summa kortfristiga fordringar		**1 187 136**	**1 057 403**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 187 136**	**1 057 403**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 096 367**	**32 564 949**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 423 277	35 423 277
Fond för yttre underhåll		584 677	408 573
Summa bundet eget kapital		**36 007 954**	**35 831 850**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 188 095	-8 678 272
Årets resultat		-394 535	-333 719
Summa fritt eget kapital		**-9 582 630**	**-9 011 991**
SUMMA EGET KAPITAL		**26 425 324**	**26 819 859**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 937 775
Övriga långfristiga skulder		171 422	170 922
Summa långfristiga skulder		**171 422**	**3 108 697**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 980 275	2 142 500
Leverantörsskulder		181 350	172 405
Skatteskulder		6 799	14 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	331 197	307 035
Summa kortfristiga skulder		**5 499 621**	**2 636 393**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 096 367**	**32 564 949**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-244 828**	**-164 564**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	653 803	647 328
	408 975	**482 764**
Erhållen ränta	3 722	5 053
Erlagd ränta	-152 869	-175 120
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**259 827**	**312 696**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 937	-26 630
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 894	44 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**317 659**	**330 172**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 489	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-55 489**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Depositioner	500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-99 500**	**-100 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**162 670**	**230 172**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**781 987**	**551 815**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**944 657**	**781 987**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brännis 92 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	2,00 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 518 231	1 451 604
Hyresintäkter, bostäder	204 240	195 097
Hyresintäkter, lokaler	441 775	415 428
Kabel-TV/Bredband	57 672	57 672
Övriga intäkter	26 354	31 055
Summa	**2 248 272**	**2 150 856**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	11
Erhållna bidrag	18 040	0
Försäkringsersättning	0	169 122
Summa	**18 041**	**169 133**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 074	58 128
Städning	57 518	61 638
Besiktning och service	176 108	27 932
Trädgårdsarbete	112 794	129 074
Övrigt	0	23 487
Summa	**405 494**	**300 259**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 192	17 884
Bostäder VVS	5 689	4 326
Tvättstuga	17 060	10 861
Soprum/miljöanläggning	0	39 350
Dörrar och lås/porttele	11 116	11 784
VA	0	11 897
Värme	25 807	630
El	7 344	0
Hissar	13 228	4 482
Tak	653	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	57 900
Summa	**89 089**	**159 114**

B1pfxcOkfg-S1lpGxcu1Ml

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	46 900
VA	0	35 857
Summa	**0**	**82 757**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	114 816	75 865
Uppvärmning	383 976	388 951
Vatten	113 056	101 408
Sophämtning	192 766	179 206
Summa	**804 614**	**745 430**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 073	33 472
Kabel-TV	31 000	27 525
Bredband	58 740	58 740
Arvode teknisk förvaltning	44 116	42 796
Fastighetsskatt	138 150	132 520
Summa	**308 079**	**295 053**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	3 901
Övriga förvaltningskostnader	65 846	63 888
Juridiska kostnader	14 554	14 438
Revisionsarvoden	30 863	29 988
Ekonomisk förvaltning	57 804	55 144
Summa	**169 067**	**167 359**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	42 000
Löner, arbetare	0	23 000
Sociala avgifter	18 852	20 210
Övriga personalkostnader	2 143	2 044
Summa	**80 995**	**87 254**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	2 089	8 356
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	151 350	165 697
Övriga räntekostnader	-11	154
Summa	**153 428**	**174 207**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 818 964	40 818 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**40 818 964**	**40 818 964**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 311 418	-8 664 090
Årets avskrivning	-647 328	-647 328
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 958 746**	**-9 311 418**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**30 860 218**	**31 507 546**
I utgående restvärde ingår mark med	*10 799 898*	*10 799 898*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 250 000	34 229 000
Taxeringsvärde mark	48 083 000	52 058 000
Summa	**83 333 000**	**86 287 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 696	53 696
Årets inköp	55 489	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**109 185**	**53 696**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 696	-53 696
Årets avskrivning	-6 475	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-60 171**	**-53 696**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**49 014**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73 923	82 575
Övriga fordringar	6 781	1 531
Nabo Klientmedelskonto	547 300	389 603
Borgo	397 356	392 384
Summa	**1 025 361**	**866 093**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 791	27 900
Fastighetsskötsel	0	4 920
Städning	0	4 796
Försäkringspremier	34 721	32 917
Kabel-TV	7 820	7 750
Bredband	19 520	19 580
Förvaltning	28 164	25 141
Summa	**116 016**	**123 004**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-01-27	2,92 %	2 042 500	2 142 500
Nordea Hypotek	2026-01-30	2,76 %	2 937 775	2 937 775
Summa			**4 980 275**	**5 080 275**
Varav kortfristig del			4 980 275	2 142 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 480 275 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 512	20 256
El	11 383	6 382
Uppvärmning	52 059	50 512
Utgiftsräntor	24 888	24 329
Vatten	18 893	16 920
Förutbetalda avgifter/hyror	202 462	188 636
Summa	**331 197**	**307 035**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 600 000	17 600 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Stockholm

Karl Börje Jörgen Dovstad
Ordförande

Adam Alexius Hällqvist
Styrelseledamot

Christopher Berglund Gustafsson
Styrelseledamot

Martin Rittengren
Styrelseledamot

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

Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.05.2026 16:42

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 18.05.2026 15:11

DOCUMENT ID:
S1lpGxcu1Ml

ENVELOPE ID:
B1pfxcOkfg-S1lpGxcu1Ml

DOCUMENT NAME:
Brf Brännis 92, 716419-8926 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
3a4ad30024f0f0e0ea16e2d7663f3e6c52245affe42efe478cd5be3a93269583df728961903c6c590b99261c0c25c1be917417c401f7a6072de88243f92d9949

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. Karl Börje Jörgen Dovstad	**Signed**	**18.05.2026 21:52**	**eID**	**Swedish BankID**
Borje.dovstad@telia.com	Authenticated	18.05.2026 21:51	Low	IP: 81.234.206.103
2. Adam Alexius Hällqvist	**Signed**	**18.05.2026 22:07**	**eID**	**Swedish BankID**
adam.hallquist48@gmail.com	Authenticated	18.05.2026 22:06	Low	IP: 46.39.115.47
3. Christopher K Berglund Gustafsson	**Signed**	**18.05.2026 22:12**	**eID**	**Swedish BankID**
christophergustafsson1@gmail.com	Authenticated	18.05.2026 22:12	Low	IP: 104.28.31.64
4. BENGT MARTIN EMIL RITTENGREN	**Signed**	**19.05.2026 16:34**	**eID**	**Swedish BankID**
martinrittengren@hotmail.com	Authenticated	19.05.2026 16:32	Low	IP: 193.183.224.36
5. ALF BÖRJE KRAFFT	**Signed**	**19.05.2026 16:42**	**eID**	**Swedish BankID**
borje.krafft@addsubtract.se	Authenticated	19.05.2026 16:38	Low	IP: 94.234.78.153

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brännis 92, org.nr 716419–8926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brännis 92 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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 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 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.

ry6Gx9dJfl-rkCGlcdyzg

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 Brännis 92 för år 2025 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 *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.

ry6Gx9dJfl-rkCGlcdyzg

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft

Auktoriserad revisor

ry6Gx9dJfl-rkCGlcdyzg

SEALED BY Verified RY6GX9DJFL-RKCGLCDYZG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.05.2026 16:41

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 18.05.2026 15:11

DOCUMENT ID:
rkCGlcdyzg

ENVELOPE ID:
ry6Gx9dJfl-rkCGlcdyzg

DOCUMENT NAME:
RB Bra?nnis 92.pdf
3 pages

SHA-512:
132a6b0806545e58886c63414db1abb67ccfabfdd1b080
7c32bac59463d63d1845a528c261b62c58951a7eb1ec0
c9ec9406fb2931e90f5057d6c095405ade245

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT	Signed	19.05.2026 16:41	eID	Swedish BankID
borje.krafft@addsubtract.se	Authenticated	19.05.2026 16:40	Low	IP: 94.234.78.153

* 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