

BRF Brygghuset i Visättra Ängar



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Brf Bryggghuset i Visättra ängar

769632-8306

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Brygghuset i Visättra Ängar (769632-8306) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-04. Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brygghuset 1 i Huddinge kommun, omfattande adresserna Småbrukets backe 10-16 / Småbrukets Backe 10-16.
Brygghuset 1 byggdes år 2019.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2071-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
152	Lägenheter, bostadsrätt	7 220
85	Antal p-platser	

Cykelrum och barnvagnsrum finns

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-26. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Brander Thom	Ordförande
Lidholm Henning	Ledamot
Okur Davud	Ledamot
Lindman Jannica Carolina	Ledamot
Kourangi Esfahani Arian	Ledamot
Söderström Evelina	Ledamot
Ramdhanie Kai	Ledamot
Fredrik Bjerstedt	Suppleant
Robin Axelsson	Suppleant
Emma Karlsson	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av Thom Brander, Arian Kourangi Esfahani, Evelina Söderström, Jannica

Carolina Lindman, Kai Ramdhanie, Henning Lidholm och Davud Okur.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Häll Joakim.

Valberedningen har utgjorts av Erik Västerlund och Gabriele Inguscio.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Stamspolning
2025	OVK
2024	Rengöring av uteplatser
2024	Garantibesiktning
2022	OVK

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-04-01 med 7 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 200 st. Under året har 22 tillkommit samt 20 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 202 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Totalförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ventilationsservice	Bravida
Service portdörrar	Assa Abloy
Kontroll Laddstationer	ChargeNode

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt förvaltare.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Utöver det har föreningen drabbats av en vattenskada som uppkommit i en lägenhet som har påverkat kassaflödet. Föreningen har i detta skede inte fått ersättning för skadan, styrelsen bedriver ärendet mot sitt försäkringsbolag. Ärendet bedrivs i egen regi och förväntas inte påverka kassaflödet ytterligare. Baserat på kassaflödet från den löpande verksamheten har föreningen intäkter som täcker sina kostnader.

Framgent har föreningen omförhandlat flera avtal till sin fördel och förväntar sig att uppnå ett tillfredställande kassaflöde kommande år

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	6 283	5 904	5 619	5 334
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 334	-3 304	-3 085	-3 057
Soliditet (%)	74	74,2	74,2	74,2
Årsavgifter kr/kvm	687	649	622	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	13 391	13 488	13 575	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	13 391	13 488	15 575	
Räntekänslighet %	19%	21%	22%	
Energikostnad kr/kvm	245	236	215	
Sparande per kvm	61	44	27	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79%	77%	75%	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	304 275 000		1 848 000	-20 401 040	-3 304 391	282 417 569

Resultatdisposition enl föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll		579 000	-579 000			
Balanseras i ny räkning				-3 304 391	3 304 391	
Årets resultat					-4 333 515	-4 333 515
	304 275 000	-	2 427 000	-24 284 431	-4 333 515	278 084 054

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-24 284 431
Årets resultat	-4 333 515
Totalt	-28 617 946
Avsättning till yttre fond	648 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-29 265 946
Summa	-28 617 946

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 283 415	5 903 732
Övriga rörelseintäkter	3	11 124	127 655
Summa rörelseintäkter		6 294 539	6 031 387
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 285 975	-3 952 992
Övriga externa kostnader	5	-48 798	-174 455
Personalkostnader och arvoden		-200 117	-185 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 704 726	-3 572 759
Summa rörelsekostnader		-9 239 616	-7 886 194
Rörelseresultat		-2 945 077	-1 854 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 981	26 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 397 419	-1 476 296
Summa finansiella poster		-1 388 438	-1 449 584
Resultat efter finansiella poster		-4 333 515	-3 304 391
Resultat före skatt		-4 333 515	-3 304 391
Årets resultat		-4 333 515	-3 304 391

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	374 179 753	378 862 951
Inventarier, maskiner och installationer	7	140 144	161 672
Summa materiella anläggningstillgångar		374 319 897	379 024 623
Summa anläggningstillgångar		374 319 897	379 024 623
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		53 840	1 433
Övriga fordringar	8	1 506 073	1 484 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 747	53 030
Summa kortfristiga fordringar		1 624 660	1 538 998
Kassa och bank	9	19 972	19 653
Kassa och bank		19 972	19 653
Summa kassa och bank		19 972	19 653
Summa omsättningstillgångar		1 644 632	1 558 651
SUMMA TILLGÅNGAR		375 964 529	380 583 274

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		304 275 000	304 275 000
Fond för yttre underhåll		2 427 000	1 848 000
Summa bundet eget kapital		306 702 000	306 123 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 284 431	-20 401 040
Årets resultat		-4 333 515	-3 304 391
Summa fritt eget kapital		-28 617 946	-23 705 431
Summa eget kapital		278 084 054	282 417 569
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	44 047 727	88 422 006
Summa långfristiga skulder		44 047 727	88 422 006
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	52 632 115	8 611 581
Leverantörsskulder		233 070	127 311
Övriga skulder		7 843	-3 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		959 720	1 008 002
Summa kortfristiga skulder		53 832 748	9 743 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		375 964 529	380 583 274

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 333 515	-3 304 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 704 726	3 572 759
	<u>371 211</u>	<u>268 368</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 211	268 368
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-51 727	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 126	128 082
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	100 689	-445 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 047	-49 325
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-353 745	-627 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 745	-627 240
Årets kassaflöde	49 302	-676 565
Likvida medel vid årets början	1 404 212	2 080 776
Likvida medel vid årets slut	1 453 514	1 404 211

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Stomme % Grund	1%
Stamledning Värme	1,2%
Stamledningar VA	1,2%
Fasader	2%
Fönster	2%
Yttertak	1,7%
El	2%
Balkong	2%
Ventilation	1%
Styr och Övervakning	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 959 860	4 669 749
Hyror	450 470	447 208
Varmvatten (IMD)	186 828	172 624
El (IMD)	492 758	484 913
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 477	23 256
Andrahandsuthyrning	158 022	105 982
Summa	6 283 415	5 903 732

I årsavgiften ingår värme, kallvatten och kabel-tv/bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Ersättning från försäkringsbolag	-	108 500
Övrigt	11 124	19 155
Summa	11 124	127 655

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	206 111	57 211
Städning	160 437	2 588
Tillsyn, besiktning, kontroller	82 628	11 853
Trädgårdsskötsel	148 354	-
Snöröjning	125 358	148 369
Reparationer	219 426	132 425
Vattenskador	133 061	-
Försäkringsskada	-	148 750
El	712 743	747 710
Uppvärmning	590 887	537 709
Vatten	463 614	411 627
Sophämtning	307 751	367 803
Försäkringspremie	162 899	146 080
Övriga fastighetskostnader	28 144	9 061
Kabel-tv/Bredband/IT	499 735	455 821
Total förvaltning	-	531 664
Förvaltningsarvode ekonomi	168 159	72 462
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	23 224	22 169
Panter och överlåtelser	44 100	28 292
Förvaltningsarvode teknik	121 519	17 371
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 219	28 456
Juridiska åtgärder	63 175	10 064
Övriga externa tjänster	20 431	20 507
	4 285 975	3 907 992
Underhåll		
Mark	-	45 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 285 975	3 952 992

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	9 954	7 438
Lokalhyra	5 600	6 650
Besiktnings- och utredningskostnader	3 519	132 867
Revisionarvode	29 125	27 500
Övriga externa tjänster	600	-
Summa	48 798	174 455

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	355 123 109	355 123 109
-Mark	41 496 000	41 496 000
	396 619 109	396 619 109
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 756 158	-14 204 927
-Årets avskrivning enligt plan	-4 683 198	-3 551 231
	-22 439 356	-17 756 158
Redovisat värde vid årets slut	374 179 753	378 862 951
Taxeringsvärde		
Byggnader	180 000 000	177 000 000
Mark	36 000 000	46 000 000
	216 000 000	223 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	228 050	228 050
Vid årets slut	228 050	228 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-66 378	-44 850
-Årets avskrivningar	-21 528	-21 528
Vid årets slut	-87 906	-66 378
Redovisat värde vid årets slut	140 144	161 672

Not 8 Övriga fodringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto hos annan förvalt.	1 310 016	-
Avräkningskonto fastighetsägarna	123 526	1 384 560
Skattekonto	67 954	67 121
Moms	4 577	32 175
Övrigt	-	679
	<u>1 506 073</u>	<u>1 484 535</u>

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	<u>19 972</u>	<u>19 653</u>
	<u>19 972</u>	<u>19 653</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
SBAB *97	2026-12-23		8 584 356	27 225	8 611 581
SBAB *43	2026-05-15		44 047 759	163 260	44 211 019
SBAB *94	2028-05-15		<u>44 047 727</u>	<u>163 260</u>	<u>44 210 987</u>
			96 679 842	353 745	97 033 587
Varav långfristig del			44 047 727		88 422 006
Varav kortfristig del			52 632 115		8 611 581

Kommande års planerade amortering

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>

Not 12 Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-03-04

Årsredovisningen undertecknas digitalt.

Thom Brander
Ordförande

Evelina Söderström
Ledamot

Arian Kourangi Esfahani
Ledamot

Jannica Carolina Lindman
Ledamot

Kai Ramdhanie
Ledamot

Henning Lidholm
Ledamot

Davud Okur
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - -

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron Borevision

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVELINA SÖDERSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 7c3168a8cd134b[...]0e48fd4f75ab8

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-04 10:25:49 UTC



JANNICA LINDMAN

Styrelseledamot

Serienummer: c06c92e4042dd3[...]dbde51e3a68a4

IP: 81.231.xxx.xxx

2026-03-04 10:31:46 UTC



DAVUD OKUR

Styrelseledamot

Serienummer: fb761dce00807d[...]0976d35d8faa9

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-04 10:33:42 UTC



ARIAN KOURANGI ESFAHANI

Styrelseledamot

Serienummer: b6bee8474ed949[...]f4dfb6a990653

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-04 10:36:00 UTC



KAI RAMDHANIE

Styrelseledamot

Serienummer: fc5064b39b9545[...]69a0a7cfc322e

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-03-04 10:53:35 UTC



FRANS HENNING LIDHOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 43df23a95273f4[...]06178077ce2ca

IP: 81.233.xxx.xxx

2026-03-05 16:31:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THOM BRANDER

Ordförande

Serienummer: 7a2c099111c84e[...]d28ea75e58d60

IP: 78.67.xxx.xxx

2026-03-05 17:38:25 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-05 20:26:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brygghuset i Visättra Ängar, org.nr. 769632-8306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brygghuset i Visättra Ängar för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 uppgifter.
- 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 uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppgifter 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 uppgifterna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brygghuset i Visättra Ångar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-05 20:26:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.