

**Bostadsrättsföreningen
Brunnsbyn
Org nr 716449-4606**

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10-15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	15
Påskrifter	16

Styrelsen för Brf Brunnby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sunträlje 5:18 samt 5:19 i Götene Kommun med därpå uppförda lägenheter fördelade på 50 st enplanshus, 5 st radhusbyggnader med 4 lägenheter i vardera hus samt 1 st samlingslokal (Blå Huset). Det totala antalet bostadsrätter uppgår till 70 st. Fastigheterna är uppförda 1991/1992 genom totalentreprenad av SENSER AB. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 69 365 tkr.

Under 2008 skedde nybyggnation av ett maskinförråd i anslutning till Blå huset. Byggnationen färdigställdes i december 2008 och total kostnad uppgick till 260 tkr inkl asfaltering.

Fastigheternas adress är Björkslingan och Bäckaforsvägen i Lundsbrunn och föreningen har sitt säte i Götene Kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

6 st	3 rum och kök	85,7 m ² bostadsyta
10 st	3 rum och kök	74,8 m ² bostadsyta
6 st	3 rum och kök	85,7 m ² bostadsyta
38 st	4 rum och kök	101 m ² bostadsyta
10 st	4 rum och kök	104 m ² bostadsyta
1 st	Lokaler	

Total tomtarea uppgår till: 92 000 m²

Total bostadsarea uppgår till: 6 658 m²

Årets taxeringsvärde: 44 050 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 44 050 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 3 %. Utgående årsavgift utgör vid verksamhetsårets slut 580 kr/kvm. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2026 beslutat om oförändrade årsavgifter.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 192 tkr och planerat underhåll med 1 624 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under hösten 2024 och utvisar ett underhållsbehov på 6 609 tkr de närmsta 9 åren, vilket innebär 110 kr/kvm och år. Årets avsättning uppgår till 900 tkr vilket innebär 135 kr/kvm. Budgeterad avsättning nästkommande år uppgår till 900 tkr, 135 kr/kvm. Styrelsen gör bedömningen att budgeterad avsättning tillsammans med behållningen i fonden kommer klara av planerat underhåll enligt underhållsplanen. Under 2026 kommer föreningen gå över i K3 regelverket vilket bland annat kommer innebära att man byter avskrivningsprincip och i samband med detta kommer föreningen se över och uppdatera sin underhållsplan utifrån de nya förutsättningarna.

Föreningens underhållsfond

Ingående behållning	4 157 356
Årets avsättning	900 000
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-1 624 108
Utgående behållning	3 433 248

Tidigare utfört underhåll

	År
Utbyte av värmepannor	Löpande
Div målningsarbeten på fastigheten	2007-2014
Takbehandlingar	2015, 2022
Montering eluttag för fiberanslutning	2015
Rensning frånluftsventilation	2016
Målningsarbeten inkl förarbeten fasader	2020-2025

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Utvändig målning och panelbyten	989 tkr
Utbyte av värmepumpar	635 tkr

Planerat underhåll

	Belopp tkr	År
Målningsarbeten	3 360	2030-2034
Pannbyten	2 257	2026-2034
Värme och ventilation	68	2026-2030
Utemiljö	29	2026-2034
Blå Huset	15	2029-2033
Takrengöring	340	2030
Övrigt periodiskt underhåll	540	2026-2034

Förvaltning

RevisorsCentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m</i>
Håkan Wedin	Ordförande tom 2025-12-10	Stämman	2026
Bengt Dahlin	Ordörande from 2025-12-10	Stämman	2026
Ann-Charlotte Nystrand	Vice ordförande	Stämman	2027
Björn Smutterberg	Sekreterare tom 2025-12-10		2026
Sofie Karlsson	Ledamot	Stämman	2026
Stefan Sandberg	Ledamot	Stämman	2027
Marie Fredriksson	Ledamot from 2025-12-10	Stämman	2026
Styrelsesuppleanter			
Bengt Dahlin	tom 2025-12-10		
Anita Erlandsson		Stämman	2026
Fredric Karlsson		Stämman	2026
Marie Persson	from 2025-12-10	Stämman	2026
Ordinarie revisor			
Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	Stämman	2026
RevisorsCentrum i Skövde AB			
Valberedning			
Agneta Lund (sammankallande)		Stämman	2026
Jessica Prytz		Stämman	2026
Maja-Stina Fällström		Stämman	2026
Marie Fredriksson		Stämman	2026

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av ordföranden tillsammans med en av föreningens ordinarie styrelseledamöter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett överskott efter fondförändringar på 439 tkr mot budgeterat överskott med 174 tkr. I jämförelse med budget kan noteras att övriga intäkter blivit 16 tkr högre pga utdelning från Länsförsäkringar, räntekostnaderna 127 tkr lägre pga lägre marknadsräntor, reparationskostnaderna har blivit 157 tkr högre och kostnaden för förbrukningsinventarier/material 24 tkr lägre. I övrigt råder god överensstämmelse mellan budgeterade intäkter och kostnader mot verkligt utfall.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-17 samt en extra stämma 2025-12-10 där fyllnadsval till styrelsen gjordes. Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. mh

Överlåtelse

Under året har 3 st överlåtelse skett (fg år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 883	3 883	3 884	3 557
Årets resultat	-285	-4	-737	162
Resultat efter avsättning/uttag underhållsfond	439	203	92	197
Resultat exkl. avskrivning	775	1 092	359	1 258
Balansomslutning	33 531	34 873	37 117	38 367
Eget kapital	20 840	21 125	21 129	21 865
Soliditet	62%	61%	57%	57%
Likviditet enligt ny praxis banklån	4%	6%	12%	13%
Likviditet enligt styrelsens bedömning	42%	52%	86%	119%
Avgiftsnivå för bostäder kr/m2	580	580	580	580
Avgift- och hyresbortfall %	0%	0%	0%	0%
Fond för yttre underhåll	3 433	4 157	4 364	5 192
Skuldsättning kr/m2	1 877	1 990	2 215	2 366
Energikostnad/m2	6	6	6	8
Räntekostnad kr/m2	57	96	103	45
Driftskostnader kr/m2 (exkl. underhåll)	126	120	119	112
Underhållsfonden kr/m2	516	624	655	780
Genomsnittlig ränta %	2,40%	3,25%	4,48%	3,62%
Sparande kr/m2	360	330	327	343
Räntekänslighet %	3,2%	3,4%	3,8%	4,0%
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99,5%	99,5%	99,0%	99,5%

Förklaring till nyckeltal finns i Not 1.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 101 670	4 157 356	7 869 540	-3 695
Disposition enligt stämmobeslut			-3 695	3 695
Avsättning till underhållsfond		900 000	-900 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-1 624 108	1 624 108	
Årets resultat				-284 984
Vid årets slut	9 101 670	3 433 248	8 589 953	-284 984

Årets förlust

På grund av stora underhållsarbeten under 2025 gör föreningen en förlust. Tar man dock hänsyn till förändringen efter underhållsåtgärder och avsättning, som ger en bättre långsiktig indikation på föreningens finansiella ställning, innebär 2025 ett överstott om 439tkr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 865 844
Årets resultat före fondförändring	-284 984
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	1 624 108
Summa överskott	8 304 968

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	8 304 968
	8 304 968

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. ^{MH}

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter	2	3 864 120	3 864 120
Övriga rörelseintäkter	3	19 841	19 008
Summa rörelseintäkter		3 883 961	3 883 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 463 258	-1 906 749
Fastighetsadministration	5	-159 493	-147 664
Personalkostnader	6	-109 462	-102 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 060 344	-1 095 844
Summa rörelsekostnader		-3 792 557	-3 252 541
Rörelseresultat		91 404	630 587
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	584	1 706
Räntekostnader och liknande poster	9	-376 972	-635 988
Summa finansiella poster		-376 388	-634 282
Resultat efter finansiella poster		-284 984	-3 695
Skatter			
Skatt på årets resultat		—	—
Årets resultat		-284 984	-3 695

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	33 035 076	34 045 720
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	49 700
Summa materiella anläggningstillgångar		33 035 076	34 095 420
Summa anläggningstillgångar		33 035 076	34 095 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		53	30
Övriga fordringar		37 719	37 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	121 382	119 750
Summa kortfristiga fordringar		159 154	157 072
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	336 333	620 242
Summa kassa och bank		336 333	620 242
Summa omsättningstillgångar		495 487	777 314
SUMMA TILLGÅNGAR		33 530 563	34 872 734

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		9 101 670	9 101 670
Fond för yttre underhåll		3 433 248	4 157 356
Summa bundet eget kapital		12 534 918	13 259 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 589 952	7 869 540
Årets resultat		-284 984	-3 695
Summa fritt eget kapital		8 304 968	7 865 845
Summa eget kapital		20 839 886	21 124 871
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	—	—
Summa långfristiga skulder		—	—
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 500 000	13 250 000
Leverantörsskulder		3 416	9 086
Skatteskulder	15	63 743	45 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	123 518	443 601
Summa kortfristiga skulder		12 690 677	13 747 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 530 563	34 872 734

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-284 984	-3 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 060 344	1 095 844
	<u>775 360</u>	<u>1 092 149</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>775 360</u>	<u>1 092 149</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 082	-32 009
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-307 186	-740 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>466 092</u>	<u>319 216</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering/lösen lån	-750 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-750 000</u>	<u>-1 500 000</u>
Årets kassaflöde	-283 908	-1 180 784
Likvida medel vid årets början	620 242	1 801 026
Likvida medel vid årets slut	<u>336 334</u>	<u>620 242</u>

Upplysning om betalda räntor

Under året betalda räntor uppgår till 379 tkr (fg år 642 tkr).

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 860 217 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 10 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2025
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%	Antal år
Byggnader	Linjär	1,9%	54
Markanläggningar	Linjär	5%	20
Maskinförrädsbyggnad	Linjär	4%	25
Inventarier	Linjär	20%	5
Fiberanslutning	Linjär	10%	10

Markvärdet är ej föremål för avskrivning. *uh*

Förklaring till nyckeltal

Energikostnad/m²

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Skuldsättning kr/m²

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande, kr/m²

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet, %

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat är lika.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgiften. 

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 864 120	3 864 120
	<u>3 864 120</u>	<u>3 864 120</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgifter	3 000	8 000
Öresutjämning	—	1
Återbäring Länsförsäkringar	16 841	11 007
	<u>19 841</u>	<u>19 008</u>
Not 4 Driftskostnader		
<i>Reparationer</i>		
Byggnad	—	-14 853
Värme/Ventilation/VA	-192 176	-100 167
	<u>-192 176</u>	<u>-115 020</u>
<i>Underhåll</i>		
Målning inklusive förarbeten med fasader	-988 608	-792 395
Byte värmepannor	-635 500	-314 000
	<u>-1 624 108</u>	<u>-1 106 395</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-337 875	-337 875
Försäkringspremier	-112 970	-111 027
Fastighetsskötsel	-152 420	-183 965
Material och bensin mm	-1 027	-1 668
Förbrukningsmaterial	-1 329	-8 984
Vatten och avlopp	-7 082	-6 548
Fastighetsel	-34 271	-34 967
Övriga fastighetskostnader	—	-300
	<u>-646 974</u>	<u>-685 334</u>
Summa driftskostnader	-2 463 258	-1 906 749

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 5 Fastighetsadministration		
Administrationsarvode	-89 248	-80 121
Arvode, yrkesrevisor	-12 587	-20 685
Annonsering	-18 000	-18 000
SBC	-6 780	-5 085
Konsultarvode, upprättande komponentavskrivningsplan	-15 000	
Övriga administrationskostnader	-17 878	-23 773
	-159 493	-147 664
	2025-01-01	2024-01-01
Not 6 Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvoden	-94 868	-84 900
Övriga ersättningar till styrelsen	-1 155	-700
Summa	-96 023	-85 600
Sociala kostnader	-13 439	-16 684
	-109 462	-102 284
	2025-01-01	2024-01-01
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	-1 009 359	-1 009 359
Markanläggningar	-1 285	-1 285
Fiberinstallation	-49 700	-85 200
	-1 060 344	-1 095 844
	2025-01-01	2024-01-01
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter	584	1 706
	584	1 706
	2025-01-01	2024-01-01
Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-373 420	-631 976
Övriga finansiella kostnader	-3 552	-4 012
	-376 972	-635 988

Not 10 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	69 266 297	69 266 297
Utgående anskaffningsvärde byggnader	69 266 297	69 266 297
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 417 963	-19 407 319
Årets avskrivningar enligt plan	-1 010 644	-1 010 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 428 607	-20 417 963
<i>Nedskrivningar byggnader</i>		
Ingående nedskrivningar	-15 161 050	-15 161 050
Utgående nedskrivningar	-15 161 050	-15 161 050
Planenligt restvärde byggnader	32 676 640	33 687 284
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	358 436	358 436
Utgående anskaffningsvärde mark	358 436	358 436
Planenligt restvärde mark	358 436	358 436
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	33 035 076	34 045 720
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	33 060 000	33 060 000
Mark	11 990 000	11 990 000
Totalt taxeringsvärde	45 050 000	45 050 000
<i>Sunträle 5:18 mfl</i>		
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	900 500	909 995
Avyttringar och utrangeringar	—	-9 495
Utgående anskaffningsvärde inventarier	900 500	900 500
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-850 800	-775 095
Årets avskrivningar enligt plan	-49 700	-85 200
Avyttringar och utrangeringar	—	9 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-900 500	-850 800
Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	—	49 700
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 272	112 970
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	6 110	6 780
	121 382	119 750

Not 13 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	336 333	620 242
	<u>336 333</u>	<u>620 242</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 500 000	13 250 000
Avgår planerad enligt styrelsen kortfristig del	-1 000 000	-1 000 000
Avgår lån som enligt avtal ska betalas	-11 500 000	-12 250 000
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	<u>-</u>	<u>-</u>

Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 7 500 tkr.

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
SEB, 43178873	2,40%	2026-04-28	6 000 000	-	-750 000	5 250 000
SEB, 43178903	2,40%	2026-04-28	7 250 000	-	-	7 250 000
			<u>13 250 000</u>	<u>-</u>	<u>-750 000</u>	<u>12 500 000</u>

Under nästa verksamhetsår skall föreningen villkorsändra båda lånen varför dessa klassificeras som kortfristig skuld.

Not 15 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskatt beskattning 2025	337 875	337 875
Betald preliminärskatt	-292 699	-292 699
Fastighetsskatt beskattning 2024	337 875	-
Betald preliminärskatt	-319 308	-
	<u>63 743</u>	<u>45 176</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	12 113	14 513
Upplupna kostnader för bokslut och revision	30 000	30 000
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	62 500	62 500
Upplupen kostnad reparation	8 580	19 740
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	10 325	316 848
	<u>123 518</u>	<u>443 601</u>

Övriga noter

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	45 470 000	45 470 000
Företagsinteckningar	200 000	200 000

Eventualförpliktelser

Inga Inga

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att januari månad 2026 ska vara en avgiftsfri månad för medlemmarna i föreningen

Bostadsrättsföreningen Brunnshagen
Org nr 716449-4606

Årsredovisningens innehåll fastställdes den 13/4-2026
Samtliga undertecknade
Lundsbrunn 2026-04-13

Bengt Dahlin
Bengt Dahlin
Ordförande

Stefan Sandberg
Stefan Sandberg

Sofie Karlsson
Sofie Karlsson

Ann-Charlotte Nystrand
Ann-Charlotte Nystrand

Marie Fredriksson
Marie Fredriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-05-22

Martin Holmqvist
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brunnsbyn
Org.nr 716449-4606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brunnsbyn 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brunnby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

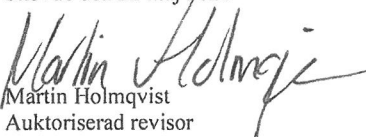
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Skövde den 22 maj 2026


Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor