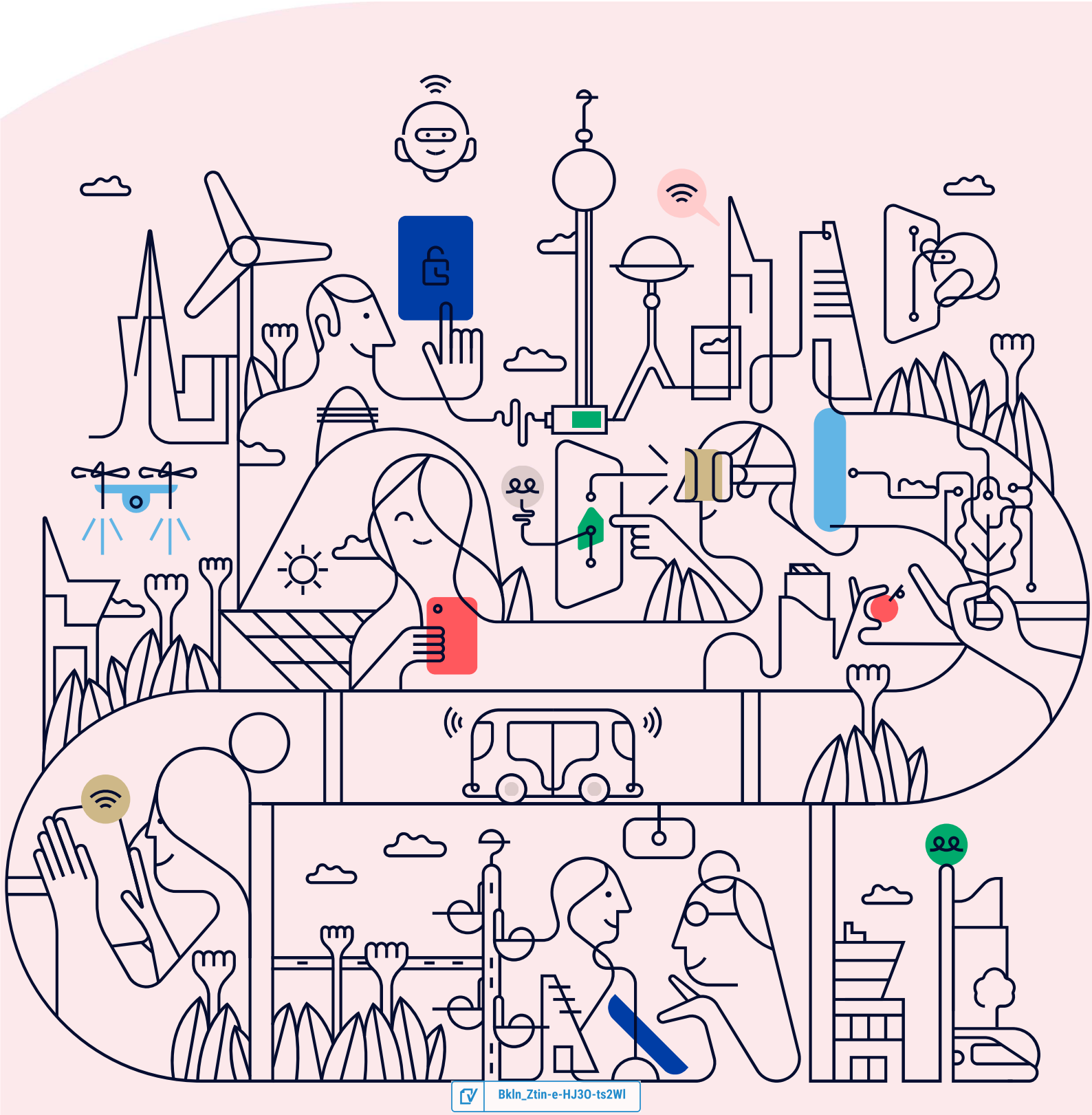
2025
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brinken i Solna



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna

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. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

Bkln_Ztin-e-HJ3O-ts2WI

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ametisten 7	2003	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003-2004 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 1 380 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 380 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Anders Dahlström	Ordförande
Christoffer Palm	Styrelseledamot
Einar Oskar Söderberg	Styrelseledamot
Jan Daniel Selim	Styrelseledamot
Jesibel Henningsson	Suppleant
William Eklöf	Suppleant

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen i förening

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22. Omröstning nummer 2 för byte av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2018-2019	Radonmätning
2019	Energideklaration
2020	Målning av taket
2021	Byte till LED-belysning i trapphus/källare
2021-2022	Lagning av sprickor i nedre del av fasadens puts
2022	Stamspolning Byte av hissens dörrmotor
2023	Ny CPU för hissen. Bytt till 4G för hissens nödtelefon.
2024	Rensning av ventilationskanaler samt OVK
2025	Samfällighetens gemensamma värmecentral bytt

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Nordstaden / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Fjärrvärme	Norrenergi / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Jour, fastighetsservice	Snabba Ryck fastighetsjour
KabelTV	Tele2 / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
lägenhetsförteckning	SBC
Markskötsel	Cemi / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Serviceavtal hiss	Kone
Sophämtning	PreZero/Solna Stad / gruppavtal Busstorgets Samfällighet
Teknisk förvaltning	Nordstaden
Trappstädning	NSF Städ
Vatten	Solna Stad / gruppavtal Busstorgets Samfällighet

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Busstorgets samfällighetsförening, med en andel på 8%.

Samfälligheten förvaltar värme, vatten, tvättstugor, sophantering, skötsel av innegård/ gemensamma ytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av förenings lån bands om på 4 år.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 909 440	1 888 987	1 775 240	1 315 650
Resultat efter fin. poster	-8 579	50 245	-7 172	-117 661
Soliditet (%)	73	72	72	72
Yttre fond	1 575 451	1 347 598	1 038 708	815 272
Taxeringsvärde	62 000 000	58 000 000	58 000 000	58 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 345	1 341	1 256	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	98,4	97,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 527	9 652	9 782	9 907
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 527	9 652	9 782	9 907
Sparande / kvm totalyta, kr	305	410	322	288
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	27	33	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	42	27	33	48
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	4,04	3,69	1,45
Räntekänslighet (%)	7,09	7,20	7,79	-

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

Föreningen har ett gott kassaflöde som förväntas täcka framtida underhållsarbete och det mindre negativa resultatet är därför inte att se som ett hot mot föreningen ska kunna säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden. Med minskande räntesatser på upptagna lån förväntas föreningen gå med ett neutralt resultat framöver likt innevarande år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	37 070 000	-	-	37 070 000
Fond, yttre underhåll	1 347 598	-81 037	308 890	1 575 451
Balanserat resultat	-2 371 153	131 282	-308 890	-2 548 761
Årets resultat	50 245	-50 245	-8 579	-8 579
Eget kapital	**36 096 691**	**0**	**-8 579**	**36 088 111**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 239 871
Årets resultat	-8 579
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 890
Totalt	**-2 557 340**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-2 557 340**

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	1 909 440	1 888 988
Övriga rörelseintäkter	3	0	-9 262
Summa rörelseintäkter		**1 909 440**	**1 879 725**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-858 981	-728 120
Övriga externa kostnader	9	-116 184	-98 960
Personalkostnader	10	-64 944	-63 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 996	-429 996
Summa rörelsekostnader		**-1 470 104**	**-1 320 621**
RÖRELSERESULTAT		**439 336**	**559 105**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 678	32 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-466 593	-541 002
Summa finansiella poster		**-447 915**	**-508 860**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-8 579**	**50 245**
ÅRETS RESULTAT		**-8 579**	**50 245**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	47 670 210	48 100 206
Summa materiella anläggningstillgångar		**47 670 210**	**48 100 206**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**47 670 210**	**48 100 206**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 876	0
Övriga fordringar	13	1 398 766	1 113 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	14 711	57 698
Summa kortfristiga fordringar		**1 421 353**	**1 171 206**
Kassa och bank			
Kassa och bank		538 693	527 580
Summa kassa och bank		**538 693**	**527 580**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 960 046**	**1 698 786**
SUMMA TILLGÅNGAR		**49 630 256**	**49 798 993**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 070 000	37 070 000
Fond för yttre underhåll		1 575 451	1 347 598
Summa bundet eget kapital		**38 645 451**	**38 417 598**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 548 761	-2 371 153
Årets resultat		-8 579	50 245
Summa fritt eget kapital		**-2 557 340**	**-2 320 908**
SUMMA EGET KAPITAL		**36 088 111**	**36 096 691**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 580 253	8 999 683
Summa långfristiga skulder		**9 580 253**	**8 999 683**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 567 044	4 320 326
Leverantörsskulder		30 888	18 479
Skatteskulder		114 036	109 446
Övriga kortfristiga skulder		8 253	9 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	241 671	245 045
Summa kortfristiga skulder		**3 961 892**	**4 702 619**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**49 630 256**	**49 798 993**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**439 336**	**559 105**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	429 996	429 996
	869 332	**989 101**
Erhållen ränta	18 678	32 261
Erlagd ränta	-469 001	-541 121
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**419 009**	**480 241**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 451	-37 837
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 963	-16 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**472 423**	**426 051**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	36 236	0
Amortering av lån	-208 948	-179 621
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-172 712**	**-179 621**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**299 711**	**246 430**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 587 184**	**1 340 754**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 886 895**	**1 587 184**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 792 476	1 792 476
Bredband	57 528	57 528
Pantsättningsavgift	8 818	4 300
Överlåtelseavgift	16 466	6 018
Administrativ avgift	49	49
Andrahandsuthyrning	7 495	6 249
Vidarefakturerade kostnader, moms	26 606	22 367
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	**1 909 440**	**1 888 988**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-9 262
Summa	**0**	**-9 262**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	11 746	9 196
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 000	15 276
Städning enligt avtal	34 737	29 390
Hissbesiktning	6 148	5 587
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 994	26 504
Brandskydd	2 709	10 314
Serviceavtal	33 119	28 609
Mattvätt/Hyrmattor	4 862	4 116
Förbrukningsmaterial	21 694	0
Summa	**128 009**	**128 991**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	4 736
Dörrar och lås/porttele	8 063	0
VVS	0	9 350
Elinstallationer	5 358	0
Fönster	0	6 263
Summa	**13 421**	**20 349**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	81 038
Summa	**0**	**81 038**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	50 819	37 310
Summa	**50 819**	**37 310**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 399	25 355
Bredband	35 360	30 600
Samfällighetsavgifter	553 357	349 059
Fastighetsskatt	58 616	55 420
Summa	**666 732**	**460 434**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	1 033
Inkassokostnader	0	516
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 125
Föreningskostnader	2 631	857
Förvaltningsarvode enl avtal	52 026	49 925
Överlåtelsekostnad	16 464	6 092
Pantsättningskostnad	8 820	4 300
Administration	4 640	6 237
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 270	0
Summa	**116 184**	**98 960**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 500	52 000
Arbetsgivaravgifter	12 444	11 544
Summa	**64 944**	**63 544**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	466 583	541 121
Ränta checkräkning	0	-119
Kostnadsränta skatter och avgifter	10	0
Summa	**466 593**	**541 002**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 000 000	54 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**54 000 000**	**54 000 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 899 794	-5 469 798
Årets avskrivning	-429 996	-429 996
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 329 790**	**-5 899 794**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**47 670 210**	**48 100 206**
I utgående restvärde ingår mark med	*11 000 000*	*11 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	26 000 000
Summa	**62 000 000**	**58 000 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 553	53 893
Momsavräkning	11	11
Transaktionskonto	290 334	157 637
Borgo räntekonto	1 057 868	901 968
Summa	**1 398 766**	**1 113 508**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 740	48 940
Förutbet fast skötsel	2 856	2 667
Förutbet städ	0	2 672
Förutbet försäkr premier	6 416	0
Förutbet bredband	0	2 720
Upplupna ränteintäkter	699	699
Summa	**14 711**	**57 698**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,61 %	2 917 592	2 973 592
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,21 %	3 433 184	3 471 760
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,66 %	2 524 331	2 554 331
Stadshypotek AB	2029-09-30	2,84 %	4 272 190	4 320 326
Summa			**13 147 297**	**13 320 009**
Varav kortfristig del			3 567 044	4 320 326

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 285 117 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	193	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	7 978
Uppl kostn el	5 284	4 576
Uppl kostn räntor	12 045	14 453
Uppl kostnad arvoden	52 500	52 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 496	16 496
Förutbet hyror/avgifter	155 153	149 042
Summa	**241 671**	**245 045**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 980 000	15 980 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Solna

Christoffer Palm
Styrelseledamot

Einar Oskar Söderberg
Styrelseledamot

Jan Daniel Selim
Styrelseledamot

Per Anders Dahlström
Ordförande

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

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor

BkIn_Ztin-e-HJ3O-ts2WI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 14:59

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 14.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:
HJ3O-ts2Wl

ENVELOPE ID:
Bkln_Ztin-e-HJ3O-ts2Wl

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna, 769609-3439 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
a679342cdc696e4423161db4f669522230fbedadecb2d2c687cc4f8390e269ef52751aa4c4f6221be817b2c8f57d3d06a94cc5c56a89613048a0b9ca5bb3623a

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. **Per Anders Dahlström**	**Signed**	**14.04.2026 13:43**	**eID**	**Swedish BankID**
pa@padahlstrom.se	Authenticated	14.04.2026 13:30	Low	IP: 89.253.94.201
2. **EINAR OSKAR SÖDERBERG**	**Signed**	**15.04.2026 17:16**	**eID**	**Swedish BankID**
soderberg.einar@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 11:47	Low	IP: 176.10.228.238
3. **CHRISTOFFER PALM**	**Signed**	**15.04.2026 17:20**	**eID**	**Swedish BankID**
christofferpalm@outlook.com	Authenticated	15.04.2026 17:20	Low	IP: 90.130.60.112
4. **JAN DANIEL SELIM**	**Signed**	**16.04.2026 11:43**	**eID**	**Swedish BankID**
selimdaniel@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 11:42	Low	IP: 98.128.186.91
5. **Per Niclas Wärenfeldt**	**Signed**	**16.04.2026 14:59**	**eID**	**Swedish BankID**
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	16.04.2026 14:59	Low	IP: 158.174.108.46

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brinken i Solna, org.nr. 769609-3439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brinken i Solna 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 (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. 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.

Hy3dZYsnbx-rJZ3OZKj3ZI

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 Brinken i Solna 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.

Solna

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
Hy3dZYsnbx-rJZ3OZKj3ZI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 14:59

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 14.04.2026 10:57

DOCUMENT ID:
rJZ3OZKj3Zl

ENVELOPE ID:
Hy3dZYsnbx-rJZ3OZKj3Zl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Brinken i Solna 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
c1e874d5626fab298ce45bf28c8d8bd54838653d4f1677
cd14e18e91462e771454d85480fa2797ea55e3887bf236
4eec444d0ab91f4d04a2bc24588c79f49c32

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Per Niclas Wärenfeldt**	**Signed**	**16.04.2026 14:59**	**eID**	**Swedish BankID**
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	16.04.2026 14:58	Low	IP: 158.174.108.46

* 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