

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Brynjan**

712800-0697

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brynjan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen registrerades 1961-02-27 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheten Huddinge Brynjan 1, fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en aktuell och uppdaterad underhållsplan.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll        |
|------------------|-------------|
| Barbro Ljungholm | Sekreterare |
| Jan Gellner      | Ordförande  |
| Sten Ljungholm   | Ledamot     |
| Anders Ericson   | Ledamot     |
| Carina Spolnik   | Suppleant   |

Ledamöter:

I tur att avgå vid ordinarie stämma 2026 är Sten Ljungholm och Barbro Ljungholm.

Suppleanter:

I tur att avgå vid ordinarie stämma 2026 är Carina Spolnik

#### Revisorer

##### Ordinarie revisorer

| Namn             |                      |                |              |
|------------------|----------------------|----------------|--------------|
| Ingela Andersson | Auktoriserad revisor |                | Till stämman |
| Jan Lilja        | Auktoriserad revisor | Focus revision | Från stämman |
| Tomas Julin      | Intern revisor       |                |              |

##### Revisorssuppleanter

| Namn         |        |                |              |
|--------------|--------|----------------|--------------|
| Carl Wallbom |        | Focus revision | Från stämman |
| Tore Hovland | Intern |                |              |

#### Valberedning

| Namn        | Roll            |
|-------------|-----------------|
| Pia Reichl  | Sammanställande |
| Tomas Julin |                 |

### **Övriga förtroendevalda**

Fritidsverksamheten

Monica Fernlund

Sirpa Falk

Seija Falk

Carina Spolnik

Till stämman

Från stämman

Från stämman

Från stämman

### **Föreningens fastighet**

Fastigheten uppfördes 1962 (tillika värdeår) och inrymmer 180 bostadslägenheter uppdelat på 4 byggnader med 45 lägenheter i varje. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och har en uppvärmd bostadsyta på totalt 11.907 kvm.

Föreningen upplåter även 5 lokaler med hyresrätt. Lokalerna har en uppvärmd yta på 556 kvm.

Föreningen förvaltar även över 138 st parkeringsplatser samt 22 garageplatser, som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, genom organisationen Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

### **Underhåll**

- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes under januari med godkänt resultat
- Energideklaration genomfördes under februari, resultatet är anslaget i entrén i respektive hus
- Branddörrarna, 1 på varje våningsplan, justerades
- Staketet mot gångvägen till Kvarnbergsskolan reparerades, rengjordes och inoljades
- 3 nya p-platser anlades
- 4 träd fällades utefter Runvägen och 3 nya planterades
- 1 nytt torkskåp installerades i lilla tvättstugan i Runvägen 6
- Numreringen av lägenheterna, som finns på en liten skylt på varje lägenhet, byttes ut
- Numreringen på källarförråd och vindsförråd förtydligades
- Entrépartier i ek slipades och lackades
- Fortsatt justering av hissarna

### **Förvaltning**

Föreningens fastighetsskötsel och tekniska förvaltning sköts av Märths & Repus Fastighetsförvaltning AB samt av föreningens styrelse. Firma Espab AB har också anlåtats för att assistera med viss fastighetsskötsel. Trappstädning har skötts av Frändfors städservice HB. För hämtning av avfall anlitas SRV samt Mats Larsson Åkeri AB.

Myrängens Entreprenad och Fastighetsservice AB har anlåtats för att sköta snöröjning och gräsklippning. Avtal finns med Securitas Jourmontör som rycker ut vid oförutsedda händelser.

PW Hiss och ElteknikAB sköter om föreningens hissar inklusive jouruppdrag. P-service sköter p-automaten på gästparkeringen samt kontroll av parkering inom föreningens område.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Styrelsen har, i samarbete med den tekniska förvaltaren, Märths & Repus Fastighetsförvaltning AB, den 11 november 2025 uppdaterat föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital till det planerade underhållet.

## **Medlemsinformation**

Föreningen har 180 medlemmar (röstberättigade), under året har 21 lgh överlåtit.

Fritidskommittén har under året arrangerat ett antal sammankomster, bland annat kaffe utomhus och inomhus i fritidslokalen. Man har också anordnat en större loppis tillsammans med grannföreningarna i augusti. Kommittén bjöd deltagarna varmkorv och kaffe på vårens och höstens städdagar. Kommittén ansvarar också för uthyrning av fritidslokal och övernattningsrum.

## **Förväntad utveckling / underhåll**

Återställning efter hissreovering kommer att ske under 2026, målning i entréer och hissplan, nya omfattningar kring hissdörrar på hissplanen. Byte av låssystem är inplanerat till 2026. Asfaltytorna, p-platser samt gångvägar, är i behov av reovering. Samtidigt kan de idag, i vissa fall, något smala p-platserna breddas till dagens standard. Garagelängorna behöver också ses över, lämpligen i samband med översyn av p-platserna. Det här ligger något år framåt i tid. Solceller för el är också något som är intressant, styrelsen följer utvecklingen av skattereglerna i frågan.

## **Föreningens ekonomi**

Föreningen står väl rustad inför framtiden med en stabil ekonomi och med medel reserverade för framtida underhållsåtgärder i enlighet med underhållsplanen. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med upprättad underhållsplan.

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2025 med 2% vilket också följdes upp med en lika stor höjning från den 1 januari 2026. Ingen justering av hyran för p-platser, garage och lokaler.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                       | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 8 729       | 8 484       | 8 342       | 8 149       | 8 254       |
| Resultat efter finansiella poster                  | 1 273       | 1 621       | 1 972       | 1 431       | 1 890       |
| Soliditet (%)                                      | 56          | 54          | 52          | 45          | 42          |
| Kassalikviditet (%)                                | 33          | 37          | 80          | 154         | 81          |
| Årsavgift per kvm BRF (kr/kvm)                     | 610         | 597         | 598         | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm BRF (kr/kvm)                 | 1 760       | 1 811       | 1 866       | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                     | 1 682       | 1 730       | 1 782       | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 83          | 83          | 85          | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                          | 212         | 222         | 250         | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                | 3           | 3           | 3           | 0           | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                     | 182         | 172         | 149         | 0           | 0           |
| Genomsnittlig ränta lån (%)                        | 2           | 3           | 1           | 2           | 0           |

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen i flerårsöversikten har beräknats utifrån bostadsrättsyta 11 907 kvm och totalyta 12 463 kvm, totalytan understiger senaste fastighetstaxering där totalytan är 12 568 m<sup>2</sup>.

Lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas eller redan har förlängts när årsredovisningen undertecknas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt.

#### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 1 000                        | 95                            | 11 889                              | 12 556                         | 1 621                     | <b>27 161</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                               |                                     | 1 621                          | -1 621                    | <b>0</b>      |
| Avsättning fond yttre UH                |                              |                               | 802                                 | -802                           |                           | <b>0</b>      |
| Årets resultat                          |                              |                               |                                     |                                | 1 273                     | <b>1 273</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>1 000</b>                 | <b>95</b>                     | <b>12 691</b>                       | <b>13 375</b>                  | <b>1 273</b>              | <b>28 434</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 13 375 291        |
| årets vinst      | 1 272 557         |
|                  | <b>14 647 848</b> |

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| disponeras så att                  |                   |
| avsättes till yttre underhållsfond | 802 000           |
| i ny räkning överföres             | 13 845 848        |
|                                    | <b>14 647 848</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2025-01-01</b>  | <b>2024-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>1</b>   | <b>-2025-12-31</b> | <b>-2024-12-31</b> |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 8 729 366          | 8 484 229          |
|   |            | <b>8 729 366</b>   | <b>8 484 229</b>   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                    |                    |
| Driftkostnader                                    | 3          | -3 818 570         | -3 542 930         |
| Reparationer och underhåll                        |            | -1 029 861         | -1 079 732         |
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt     |            | -380 920           | -358 030           |
| Övriga administrativa kostnader                   | 4          | -442 915           | -511 273           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 368 572         | -1 146 710         |
|   |            | <b>-7 040 838</b>  | <b>-6 638 675</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>1 688 528</b>   | <b>1 845 554</b>   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 51 141             | 174 115            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -467 112           | -398 546           |
|   |            | <b>-415 971</b>    | <b>-224 431</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>1 272 557</b>   | <b>1 621 123</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>1 272 557</b>   | <b>1 621 123</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>1 272 557</b>   | <b>1 621 124</b>   |

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark   | 5 | 45 049 474        | 46 356 719        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 6 | 660 235           | 721 562           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7 | 0                 | 0                 |
|  |   | <b>45 709 709</b> | <b>47 078 281</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

45 709 709

47 078 281

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |  | 2 275          | 5 648          |
| Övriga fordringar                            |  | 14 509         | 47 376         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 168 378        | 103 361        |
|  |  | <b>185 162</b> | <b>156 385</b> |

##### *Bank*

4 963 109

3 506 367

#### Summa omsättningstillgångar

5 148 271

3 662 752

### SUMMA TILLGÅNGAR

50 857 980

50 741 033

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                          |  |                   |                   |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser          |  | 999 745           | 999 745           |
| Uppåtelseavgifter        |  | 95 255            | 95 255            |
| Fond för yttre underhåll |  | 12 690 840        | 11 888 840        |
|                          |  | <b>13 785 840</b> | <b>12 983 840</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                |  |                   |                   |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserad vinst eller förlust |  | 13 375 291        | 12 556 167        |
| Årets resultat                 |  | 1 272 557         | 1 621 124         |
|                                |  | <b>14 647 848</b> | <b>14 177 291</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>      |  | <b>28 433 688</b> | <b>27 161 131</b> |

#### Långfristiga skulder

|                             |                |           |            |
|-----------------------------|----------------|-----------|------------|
| Skulder till kreditinstitut | 8<br>9, 10, 11 | 6 600 000 | 13 650 000 |
|-----------------------------|----------------|-----------|------------|

#### Kortfristiga skulder

|  |           |                   |                  |
|--|-----------|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 9, 10, 11 | 14 361 500        | 7 917 500        |
| Leverantörsskulder                           |           | 223 559           | 717 626          |
| Aktuella skatteskulder                       |           | 46 511            | 32 661           |
| Övriga skulder                               |           | 62 929            | 100 518          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |           | 1 129 793         | 1 161 597        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>15 824 292</b> | <b>9 929 902</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**50 857 980**

**50 741 033**

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2025-01-01       | 2024-01-01        |
|---|-----|------------------|-------------------|
|   | 1   | -2025-12-31      | -2024-12-31       |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                  |                   |
| Resultat efter finansiella poster   |     | 1 272 557        | 1 621 124         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 368 572        | 1 146 710         |
| Betald skatt  |     | 13 850           | 6 401             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>2 654 979</b> | <b>2 774 235</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                  |                   |
| Förändring av kundfordringar  |     | 3 373            | 217               |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -32 151          | -1 622            |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -494 067         | 431 074           |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -69 392          | 112 330           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>2 062 742</b> | <b>3 316 234</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                  |                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                | -6 324 511        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                  |                   |
| Amortering av lån   |     | -606 000         | -646 000          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>1 456 742</b> | <b>-3 654 277</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                  |                   |
| Likvida medel vid årets början  |     | 3 506 367        | 7 160 644         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>4 963 109</b> | <b>3 506 367</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens kompletterande råd 2023:1.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

|   |            |
|---|------------|
| Byggnader                               | 1,85%      |
| Markanläggningar                        | 5%         |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3,33-6,66% |

#### Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Nyckeltalet visar hur mycket av tillgångarna som har kunnat finansierats med eget kapital och är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt och motståndskraft vid förluster.

### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Nyckeltalet beskriver betalningsförmågan på kort sikt genom att jämföra kortfristiga tillgångar med kortfristiga skulder.

Om värdet är över 100% kan alla kortfristiga skulder betalas omgående.

### Årsavgift per kvadratmeter (kr)

Årsavgifterna dividerat med antal kvadratmeter för bostadsrätter.

### Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

### Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

### Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

### Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

### Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2025             | 2024             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | 7 259 433        | 7 112 550        |
| Hyresintäkter                          | 1 287 606        | 1 245 230        |
| Övriga intäkter och intäktsreduktioner | 182 327          | 126 450          |
|  | <b>8 729 366</b> | <b>8 484 230</b> |

I årsavgiften ingår föreningens samtliga kostnader för den löpande verksamheten såsom bredband, el värme och vatten mm.

### Not 3 Driftskostnader

|                                     | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 574 606          | 426 509          |
| Städning                            | 153 300          | 158 928          |
| Vinterunderhåll                     | 95 710           | 111 371          |
| El                                  | 380 267          | 285 966          |
| Uppvärmning                         | 1 412 464        | 1 455 088        |
| Vatten                              | 472 999          | 413 116          |
| Sophämtning                         | 459 715          | 435 154          |
| Försäkring                          | 89 167           | 83 915           |
| Kabel TV                            | 49 204           | 49 160           |
| Bredband                            | 97 887           | 97 493           |
| Kontorskostnader, telefon, porto mm | 33 251           | 26 230           |
|                                     | <b>3 818 570</b> | <b>3 542 930</b> |

### Not 4 Övriga administrativa kostnader

|  | 2025           | 2024           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Övriga förvaltningskostnader</b>                                      |                |                |
| Revision   | 40 424         | 43 563         |
| Ekonomisk förvaltning  | 145 099        | 155 442        |
| Teknisk förvaltning  | 60 972         | 61 980         |
| Stämмо- och föreningskostnader   | 9 300          | 36 487         |
| Övriga förvaltningskostnader   | 50 309         | 67 854         |
|  | <b>306 104</b> | <b>365 326</b> |
| <b>Styrelsekostnader</b>   |                |                |
| Arvoden till styrelsen, medlemsrevisor, valberedning och fritidskommitté | 120 000        | 128 000        |
| Sociala kostnader på arvoden   | 16 811         | 17 947         |
|  | <b>136 811</b> | <b>145 947</b> |
|  | <b>442 915</b> | <b>511 273</b> |

## Not 5 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                 | 70 797 527         | 62 064 213         |
| Försäljningar/utrangeringar                                 | 0                  | -141 164           |
| Omklassificeringar  | 0                  | 8 874 478          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>70 797 527</b>  | <b>70 797 527</b>  |
| Ingående avskrivningar                                      | -24 440 808        | -23 496 589        |
| Försäljningar/utrangeringar                                 | 0                  | 141 164            |
| Årets avskrivningar   | -1 207 245         | -1 085 383         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                  | <b>-25 648 053</b> | <b>-24 440 808</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>45 149 474</b>  | <b>46 356 719</b>  |
| <b>Uppgifter om verkligt värde</b>                          |                    |                    |
| Redovisat värde   | 45 149 474         | 46 356 719         |
| Verkligt värde (tax.värde / 0,75 avrundat närmast tusental) | 258 840 000        | 263 284 000        |
| Taxeringsvärden byggnader                                   | 139 242 000        | 125 024 000        |
| Taxeringsvärden mark  | 54 888 000         | 72 439 000         |
|   | <b>194 130 000</b> | <b>197 463 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                                     | 44 427 474         | 45 634 719         |
| Bokfört värde mark  | 722 000            | 722 000            |
|   | <b>45 149 474</b>  | <b>46 356 719</b>  |

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 189 410        | 1 189 410        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 189 410</b> | <b>1 189 410</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -467 848         | -406 521         |
| Årets avskrivningar                             | -61 327          | -61 327          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-529 175</b>  | <b>-467 848</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>660 235</b>   | <b>721 562</b>   |

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 2 549 967  |
| Inköp   | 0          | 6 324 511  |
| Omklassificeringar                              | 0          | -8 874 478 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

### Not 8 Långfristiga skulder

|  | 2025-12-31       | 2024-12-31        |
|--|------------------|-------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen           | 0                | 0                 |
| Skulder som ska betalas mellan två till fem år efter balansdagen | 6 600 000        | 13 650 000        |
|  | <b>6 600 000</b> | <b>13 650 000</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB        | 3,75           | 2027-02-28                | 6 800 000                | 7 000 000                |
| Nordea     | 1,55           | 2026-02-18                | 6 850 000                | 7 050 000                |
| Nordea     | 2,46           | 2026-08-20                | 3 031 500                | 3 117 500                |
| Nordea     | 2,48           | 2026-08-28                | 4 280 000                | 4 400 000                |
|            |                |                           | <b>20 961 500</b>        | <b>21 567 500</b>        |

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 20.961.500 (fg år 21.567.500) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 600 000         | 13 650 000        |
|                                    | <b>6 600 000</b>  | <b>13 650 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 361 500        | 7 917 500         |
|                                    | <b>14 361 500</b> | <b>7 917 500</b>  |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 40 000 000        | 40 000 000        |
|                      | <b>40 000 000</b> | <b>40 000 000</b> |

**Not 12 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

Huddinge

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Gellner  
Ordförande

Anders Ericson

Barbro Ljungholm

Sten Ljungholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Lilja  
Auktoriserad revisor  
Focus Revision

Tomas Juhlin  
Revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Anders Ericson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-16 17:55:48 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 67d6b73a92f54e0bbaeec54080e9ed93

## Underskrift 2

Namn: Jan Gellner  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-16 18:15:51 GMT+02:00  
Transaktions-ID: b884bf115541402b86df026cde08e12a

## Underskrift 3

Namn: Barbro Ljungholm  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-17 09:16:09 GMT+02:00  
Transaktions-ID: de919ad6a83745c1b99f8ad9c8a45f75

## Underskrift 4

Namn: Sten Ljungholm  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-17 12:30:42 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 939980761ef74fa5af1ae48ed4381f2e

## Underskrift 5

Namn: Tomas Juhlin  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-17 12:40:38 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 484ee5317c1d46dba54fd965e6d37453

## Underskrift 6

Namn: Jan Lilja  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-17 14:32:38 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 3f1409d410d24c7fa4caf0e785385f

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brynjan  
Org.nr. 712800-0697

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brynjan för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

#### ***Den förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brynjan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Lilja  
Auktoriserad revisor

Tomas Juhlin  
Förtroendevald revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Jan Lilja  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-17 14:31:12 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 5bba2fa79aeb40debbff376261c55f18

## Underskrift 2

Namn: Tomas Juhlin  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-04-17 15:37:20 GMT+02:00  
Transaktions-ID: f7b0269ae3f546a28ac87f8766e35f70