

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Brohuset i Liljeholmen

769629-6495



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brohuset i Liljeholmen

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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-18 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 fastigheten Vinpressen 1.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 162 bostadsrätter om totalt 12 494 kvm. Byggnadens totalyta är 12 494 kvm.

Styrelsens sammansättning

Klas Göran Skoglund	Ordförande
Linda Helmfors	Vice ordförande
Olof Dahnell	Sekreterare
Thomas Sjöbäck	Kassör
Elina Persson Söderlund	Ledamot
Hala Jenny Bou-Zeid	Suppleant
Thomas Blanksvärd	Suppleant
Kerstin Fagerlund	Suppleant

Valberedning

Bo Bergsten, Carina Axelsson

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Joel Lindberg Auktoriserad revisor Parameter Revision AB
Ronja Persson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. Extrastämma avhölls 26-01-28, på grund av att revisorn av personliga skäl tvingats avsäga sig uppdraget, varvid nuvarande revisor och suppleant invaldes. Ett antal motioner avhandlades samt förslag till ändringar i stadgarna antogs i ett första beslut.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2080.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Spolning av avloppsledningar och byte av ett av tre batteripaket till räddningshissar

Planerade underhåll

2026 ● Byte av två batteripaket till räddningshissar

Avtal med leverantörer

Avfallsåtervinning	PreZero
Ekonomisk förvaltning och fastighetsteknisk service	Nabo Group AB
El	Fortum
Parkeringsförvaltning	Green Park Bergrummet AB
Städning	KEAB Gruppen AB
TV och bredband	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete har fortsatt med att driva föreningens intressen mot JM. Eftersom vi ansåg att det rådde oklarheter kring vad som var åtgärdat kring fel antecknade vid garantibesiktningen 2020 genomförde styrelsen en efterbesiktning under 2024 av garantibesiktningen 2020 av BYGG och av VVS. Under 2025 har JM avhjälpt kvarstående fel i BYGG och vi har haft en kontroll av att JM har åtgärdat anmärkningarna i BYGG. Det kvarstod några åtgärder som JM ska åtgärda. Om åtgärderna åtgärdas kommer alla frågor från garantibesiktningen avseende BYGG att vara åtgärdade.

Eftersom föreningen ansåg att det fanns anledning att ifrågasätta om JM åtgärdat de anmärkningar som avser VVS genomförde vi också en efterbesiktning av dessa anmärkningar. JM har meddelat att de ska ha åtgärdat anmärkningarna och en kontroll av anmärkningarna är planerad att genomföras under januari 2026.

Föreningen har en tvist med en medlem som har orsakat en skada i fastigheten. Medlemmen har inrättat en tvättstuga i en garderob, men tvättstugan uppfyller inte de krav som gäller för tvättstugor/tvättutrymmen. Föreningen har ställt krav på medlemmen att tvättmaskinen ska vara placerad i utrymme som uppfyller de krav som ställs på våtutrymme för att få användas. Medlemmen har riktat ersättningsanspråk på bostadsrättsföreningen, vilket föreningen dock anser ogrundade. Tvisten handhas nu av föreningens ombud och medlemmens ombud.

Vi har förhandlat med GreenPark om avtalet för parkeringsplatser i Bergrumsgaraget och anlitat jurist för bedömning av om vi kan ändra avtalet eller på något sätt angripa avtalet. Avtalet sträcker sig fram till 31 december 2037 och föreningen betalar för 105 platser oavsett om alla används eller inte. Bedömning är dock att det är svårt att ändra eller angripa avtalet. Vi har ändå försökt att driva frågorna men GreenPark har gjort invändningar och vi har därför landat i att inte gå vidare. Vi har istället nått en överenskommelse med GreenPark om att få hyra ut platser som medlemmarna inte använder till externa och på så sätt öka intäkterna på parkeringsplatser.

Takterrassen har varit stängd en tid beroende på att det är förenat med risk att gå ut på takterrassen eftersom trallen har ruttnat. Föreningen gör gällande att JM bör svara för att göra en ny takterrass. Förhandlingar pågår med JM.

Föreningen har på grund av återkommande inbrott i cykelförrådet förstärkt skyddet. För att bryta sig in i förrådet krävs nu helt andra verktyg än de som normalt förekom hos de som gör inbrott i denna typ av lokaler.

Grannsamverkansgruppen har haft upprepade kontakter med Lokalpolisen Skärholmen, stadens Trygghetssamordnare och stadens Trafikkontor, om de på kajen parkerande bilarna kvälls-/natttid. Efter att parkeringsvakterna fått ta emot hot från personer i bilarna har polis och väktare mer frekvent börjat patrullera kajen kvällstid för att avvisa bilarna, och vi tycker oss ha märkt betydligt färre bilar efter det.

Förändringar i avtal

Under året har avtal tecknats med Nabo avseende såväl fastighetstekniskt- som brandsäkerhetsservice (SBA). Hissen AB har tagit över hisservice avtalet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 258 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 35. Vid räkenskapsårets slut fanns det 253 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 095 367	12 870 281	12 551 976	11 425 786
Resultat efter fin. poster	-975 391	-1 607 116	-24 266	-398 009
Soliditet (%)	90	89	89	89
Yttre fond	5 074 400	4 034 400	2 994 400	1 954 400
Taxeringsvärde	604 000 000	665 000 000	665 000 000	665 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	881	850	758
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	84,1	83,4	82,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 038	9 198	9 415	9 560
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 038	9 198	9 415	9 560
Sparande / kvm totalyta, kr	296	218	342	312
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	74	68	79
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	61	58	56	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	20	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	162	156	143	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	2,94	2,10	1,35
Räntekänslighet (%)	10,07	10,50	11,07	12,61

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 el och varmvatten (totalt 832 611 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Med intäkterna för medlemsdebiteringen av varmvatten och el medräknad i nyckeltalen blir nyckeltalen följande;

Elkostnad per kvm totalyta: 31

Energikostnad per kvm totalyta: 98

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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Likviditeten bedöms med marginal överstiga framtida åtaganden och styrelsen ser inga behov av att öka avgiften eller vidta liknande åtgärder. Vidare ser styrelsen över kostnader löpande i syfte att förbättra resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV		2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	587 190 000	-	-	587 190 000
Upplåtelseavgifter	403 660 000	-	-	403 660 000
Fond, yttre underhåll	4 034 400	-	1 040 000	5 074 400
Balanserat resultat	-6 326 538	-1 607 120	-1 040 000	-8 973 658
Årets resultat	-1 607 120	1 607 120	-975 391	-975 391
Eget kapital	986 950 742	0	-975 391	985 975 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 973 658
Årets resultat	-975 391
Totalt	-9 949 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 812 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-215 524
Balanseras i ny räkning	-11 545 525
	-9 949 049

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	13 095 369	12 870 281
Övriga rörelseintäkter	3	114 096	139 691
Summa rörelseintäkter		13 209 465	13 009 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 230 770	-3 961 886
Övriga externa kostnader	9	-2 860 478	-2 682 868
Personalkostnader	10	-324 752	-310 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 456 296	-4 332 433
Summa rörelsekostnader		-11 872 297	-11 288 084
RÖRELSERESULTAT		1 337 169	1 721 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 063	94 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 354 622	-3 423 662
Summa finansiella poster		-2 312 559	-3 329 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-975 391	-1 607 120
ÅRETS RESULTAT		-975 391	-1 607 120

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	1 095 857 850	1 100 314 146
Summa materiella anläggningstillgångar		1 095 857 850	1 100 314 146
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 095 857 850	1 100 314 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 231	52 602
Övriga fordringar	13	847 668	954 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	853 274	957 503
Summa kortfristiga fordringar		1 741 173	1 964 701
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 640 365	2 094 457
Summa kassa och bank		3 640 365	2 094 457
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 381 538	4 059 158
SUMMA TILLGÅNGAR		1 101 239 388	1 104 373 303

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		990 850 000	990 850 000
Fond för yttre underhåll		5 074 400	4 034 400
Summa bundet eget kapital		995 924 400	994 884 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 973 658	-6 326 538
Årets resultat		-975 391	-1 607 120
Summa fritt eget kapital		-9 949 049	-7 933 658
SUMMA EGET KAPITAL		985 975 352	986 950 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 000 000	59 312 500
Summa långfristiga skulder		33 000 000	59 312 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	79 925 000	55 612 500
Leverantörsskulder		710 737	765 736
Övriga kortfristiga skulder		8 800	6 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 619 500	1 724 918
Summa kortfristiga skulder		82 264 036	58 110 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 101 239 388	1 104 373 303

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 337 169	1 721 888
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 456 296	4 332 433
	5 793 465	6 054 321
Erhållen ränta	40 446	94 654
Erlagd ränta	-2 556 922	-3 162 868
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 276 988	2 986 107
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	123 001	-77 483
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 775	35 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 443 764	2 944 457
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 738 710
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 738 710
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 443 764	-2 494 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 043 987	5 538 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 487 751	3 043 987

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme. Där bredband, el och varmvatten faktureras separat.

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	0,83 %	120 år
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %	10-20 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	9 986 244	9 986 244
Hysesintäkter, p-platser	1 843 288	1 762 539
Hysesintäkter, lokaler	75 188	77 340
Kabel-TV/Bredband	355 752	346 680
Varmvatten	295 309	296 709
El	508 339	379 601
Övriga intäkter	31 249	21 168
Summa	13 095 369	12 870 281

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	55 776	108 191
Erhållna bidrag	58 320	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	31 500
Summa	114 096	139 691

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	231 022	277 021
Besiktning och service	283 668	335 155
Städning	163 831	153 096
Brandskydd	42 512	61 994
Hiss serviceavtal	42 249	42 285
Trädgårdsarbete	2 500	5 281
Klottersanering	10 352	11 550
Mattservice	19 597	19 628
Summa	795 731	906 010

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 400	0
Bostäder VVS	0	10 264
Dörrar och lås/porttele	118 308	48 040
VA	39 297	1 980
Värme	3 960	16 969
Ventilation	100 578	66 129
El	15 457	22 562
Hissar	169 571	76 157
Fönster	23 475	4 975
Balkonger	3 135	0
Gård/markytor	0	49 375
Garage och p-platser	0	20 167
Försäkringsärende/vattenskada	0	101 979
Summa	478 181	418 597

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	215 524	0
Summa	215 524	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	897 276	918 838
Uppvärmning	767 235	722 230
Vatten	361 864	308 314
Sophämtning	242 511	243 754
Summa	2 268 886	2 193 136

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	117 832	108 211
Bredband/Kabeltv	354 616	335 933
Summa	472 448	444 144

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra, parkering/garage	2 266 560	2 231 424
Förbrukningsmaterial	3 736	12 198
Övriga förvaltningskostnader	62 707	92 848
Juridiska kostnader *	289 225	162 169
Revisionsarvoden	57 875	36 875
Ekonomisk förvaltning	125 000	125 000
Konsultkostnader	16 875	0
Bankkostnader	15 763	5 904
Tillsynsavgifter Myndigheter	13 338	7 050
Medlems- & föreningsavg	9 400	9 400
Summa	2 860 478	2 682 868

*Delar av juristkostnaden förväntas ersättas av rättsskyddsförsäkringen under 2026.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	261 790	248 849
Sociala avgifter	62 963	62 048
Summa	324 752	310 897

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 354 622	3 423 662
Summa	2 354 622	3 423 662

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 125 068 710	1 122 330 000
Årets inköp	0	2 738 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 125 068 710	1 125 068 710
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 754 564	-20 422 131
Årets avskrivning	-4 456 296	-4 332 433
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 210 860	-24 754 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 095 857 850	1 100 314 146
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>606 403 000</i>	<i>606 403 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	401 000 000	416 000 000
Taxeringsvärde mark	203 000 000	249 000 000
Summa	604 000 000	665 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	282	279
Övriga fordringar	0	4 787
Nabo Klientmedelskonto	847 308	949 530
Borgo	78	0
Summa	847 668	954 596

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	731 398	875 515
Fastighetsskötsel	55 222	22 339
Försäkringspremier	29 813	28 399
Bredband	485	0
Förvaltning	34 739	31 250
Inkomsträntor	1 617	0
Summa	853 274	957 503

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	2,09 %	26 812 500	26 812 500
Stadshypotek	2026-12-30	2,15 %	26 312 500	26 312 500
Swedbank			0	28 800 000
Swedbank	2027-11-25	2,49 %	33 000 000	33 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,18 %	26 800 000	0
Summa			112 925 000	114 925 000
Varav kortfristig del			79 925 000	55 612 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 925 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 265	43 770
Städning	12 470	11 908
El	126 153	127 969
Uppvärmning	94 974	98 216
Vatten	73 820	65 721
Löner	154 350	150 413
Sociala avgifter	48 497	47 260
Utgiftsräntor	71 655	273 955
Förutbetalda avgifter/hyror	871 316	871 332
Beräknat revisionsarvode	56 000	34 375
Summa	1 619 500	1 724 918

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	131 500 000	131 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

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

Stockholm

Klas Göran Skoglund
Ordförande

Linda Helmfors
Vice ordförande

Olof Dahnell
Sekreterare

Thomas Sjöbäck
Kassör

Elina Persson Söderlund
Ledamot

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

Parameter Revision AB
Joel Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 15:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.03.2026 09:33

DOCUMENT ID:

HkGeW6fNY-I

ENVELOPE ID:

SkxeWafVYbl-HkGeW6fNY-I

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Brohuset i Liljeholmen, 769629-6495 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:

694eff4d04c62d7aabb4418e15d3db1bba56a0fbfb67deb
c1de5db0707256e8fefa581c70436d7230b97a99950523
2bb87a2ead229d042d291879ea1982bcc99

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. Bert Olof Thomas Sjöbäck Thomas.sjoback@outlook.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 10:34 03.03.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.174
2. KLAS GÖRAN SKOGLUND klas.skoglund@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 12:37 03.03.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.14
3. LINDA HELMFORS linda.helmfors@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 08:15 04.03.2026 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.251.123
4. Olof Dahnell olof.dahnell@me.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 19:31 04.03.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. ELINA PERSSON SÖDERLUND e.soderlund85@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 20:27 04.03.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. LARS HARRY JOEL LINDBERG joel.lindberg@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 15:50 06.03.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.204.61

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brohuset Liljeholmen
Org.nr. 769629–6495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brohuset Liljeholmen 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

– Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 8 kap. 26 § Lag 2018:672 om ekonomiska föreningar.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter
REVISION

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 Brf Brohuset Liljeholmen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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

Parameter Revision AB

Joel Lindberg

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 15:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.03.2026 09:33

DOCUMENT ID:

Hk4gZ6fNYWg

ENVELOPE ID:

HyWgW6G4KZx-Hk4gZ6fNYWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

331682269ebdfcd06f2ab38f12d5c4ba1de7b4a9e7e928
b29e9a7f17df96245093b4e1226a4273826672e8f7faace
b1c342ce66002a6c67a10f82d84af3214be

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HARRY JOEL LINDBERG	Signed	06.03.2026 15:56	eID	Swedish BankID
joel.lindberg@parameterrevision.se	Authenticated	06.03.2026 15:50	Low	IP: 20.91.204.61

* 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