



Fotograf: Fredriksson, Göran H. (1947-) Stadsmuseet

## **BRF BRINCKAN-LEHUSEN**

- **Förvaltningsberättelse**
- **Årsredovisning**

**1 januari – 31 december 2025**

## Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen

76 96 19 - 4286

Räkenskapsåret

1 januari - 31 december 2025

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

## Förvaltningsberättelse för 2025

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

##### Föreningens byggnader m.m.

Föreningen förvärvade den 28 maj 2010 byggnader på de fyra fastigheterna Stockholm Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 av Svenska Bostäder. Byggnaderna är belägna på Fatburs Kvarngata 9 - 27 och Fatburs Kvarngata 16 - 32 på Södermalm i Stockholm och uppfördes under åren 1991–92. Vid förvärvet övertog föreningen de tomträttsavtal med tilläggsavtal som gällde för fastigheterna, av dessa framgår bland annat att Statens Järnvägar (SJ) har servitutsrätt på del av området. Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar. Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt vilket innebär att föreningen inte äger marken.

Fastigheterna Brinckan 2 och 3 är byggda ovan på en brokonstruktion för tågtunneln för stambanan och Södra Station. Under Lehusen 12 finns en tågtunnel till Södersjukhuset, det så kallade krigsspåret.

Byggnaderna har en total area, enligt taxeringsbesked, på 27 641 kvadratmeter, varav 26 219 kvadratmeter är lägenheter (BOA) och 1 422 kvadratmeter lokaler (LOA). Byggnaderna innehåller 336 lägenheter. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Lägenhetsfördelning enligt den ekonomiska planen vid förvärvet

40 st	1 rum och kök
132 st	2 rum och kök
128 st	3 rum och kök
31 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
3 st	1 rum och pentry

## **Styrelsen**

Vid den ordinarie föreningsstämman den 13 maj 2025 valdes följande medlemmar till styrelsen.

### **Ledamöter:**

Anna Rogalska Hedlund

Bo Thörnwall

Gunilla Gedda

Henrik Mungenast

Martin Johansson

Magnus Kron

Lars Selberg

Ola Liljemark Ragnar

### **Suppleanter:**

Eha Arg

Anna Hedsäter

Styrelsen konstituerades enligt följande:

Ola Liljemark Ragnar, ordförande

Magnus Kron, vice ordförande

Henrik Mungenast, sekreterare

Styrelsen har under 2025 haft 11 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har övriga informella möten och kontakter skett med bland annat medlemmar, hyresgäster, förvaltare och entreprenörer.

### **Styrelsens uppgift**

Styrelsens uppgift är att organisera, styra och följa upp föreningens verksamhet, samt besluta i enskilda ärenden. Arbetet sker med stöd av en fastställd arbetsordning.

### **Gemensamhetsgruppen**

Inom styrelsen arbetar en Gemensamhetsgrupp, tillsammans med intresserade medlemmar, med frågor kring utemiljön och föreningens s.k. gemensamhetslokaler (gym, gymnastiksal, Kalaskulan, bastur och bibliotek/bytesrum), växter i entréer, terrasser och Lehusgården.

### **Valberedning**

Valberedningen har, sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2025, haft följande medlemmar:

- Christel Antoft Granwald, boende i 21
- Åsa Göransson, boende i 19
- Stefan Rosengren, boende i 30

### **Revisor**

Maria Bohlin, Azets Revision & Rådgivning.

### **Medlemmar och hyresgäster**

Föreningen hade vid årets slut 495 (499) medlemmar i 322 (320) bostadsrätter samt 14 (16) hyresrätter.

## Överlåtelse

Under året har det skett 30 (22) överlåtelse.

## Andrahandsuthyrningar

Under året har föreningen haft 7 (8) godkända andrahandsuthyrningar.

## Information till boende

Styrelsens information till boende har huvudsakligen skett via föreningens hemsida, via vilken det för medlemmar går att teckna en prenumeration på föreningsnyheter som e-post.

## Försäkringar

Föreningen har följande försäkringar i Folksam:

- fastighetsförsäkring
- kollektivt s.k. bostadsrättstillägg, som komplement till medlemmarnas obligatoriska hemförsäkringar
- ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna. Genom medlemskapet får styrelsen tillgång till rådgivning i, ekonomiska, juridiska och tekniska frågor, samt allmänna styrelsefrågor.

## Förvaltning

För drift och skötsel har föreningen tecknat ett trettiotal avtal med olika företag, i första hand:

- Borg & Merio Förvaltning AB - felanmälan dagtid, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och underhållsplanering
- Charlott Jerndahl AB - ekonomisk och administrativ förvaltning
- Vita Fläcken AB - städning, skötsel av den yttre miljön, snöröjning vid entréer och andra uppgifter kopplat till förvaltningen
- LåsTeam AB - drift av passagesystem samt övriga lås- och säkerhetsfrågor
- Mårtzen Trädgård - trädgårdsmästeri
- Jourmontör AB - felanmälan, med fastighetsskötsel under jourtid
- RA Trädgård AB, snöröjning, sandning och sandupptagning
- Hiss&Elteknik AB - felanmälan, reparation och underhåll av hissar
- Remondis AB - hämtning av grov- och återvinningsopor
- Color Off AB - klottersanering
- Hagalunds Elservice AB - drift och reparationer av elinstallationer
- Open System Group AB - drift av styrsystem för ventilation och värme
- Stockholm Parkering AB - parkeringsövervakning på föreningens mark
- Bevaknings Assistans AB - störningsjour
- Ownit AB – bredbandstjänster

### **Medlemskap i samfälligheter**

Föreningen är medlem i två samfälligheter, som bildades i samband med att detaljplanen för Södrastationsområdet fastställdes:

- Södra stationsområdets garagesamfällighet, med cirka 756 platser i 9 garage. Ett av garagen, med 33 garageplatser, finns på föreningens tomtmark, på Fatburs Kvarngata 28. Övriga 8 garage ligger utanför föreningens tomtmark men i närområdet. Det föreligger en tvist mellan Stockholmshem och Södra stationsområdets garagesamfällighet.
- Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening, som betjänar ca 1 800 lägenheter.

Olle Wallin har representerat föreningen och grannföreningarna i garagesamfällighetens styrelse. Föreningen står för samfälligheternas kostnader enligt fastställda andelstal. Magnus Kron har representerat föreningen och grannföreningarna i sopsugssamfällighetens styrelse.

### **Servitut och medlemskap i gemensamhetsanläggningar**

Södra stations stationsbyggnad och järnvägsspåren används och förvaltas av Trafikverket och SL genom ett officialservitut.

Föreningen är medlem i två s.k. gemensamhetsanläggningar:

- stickgatan Fatburs Kvarngata 12 - 18, inklusive trappan ner till Södermalmsallén. Föreningen står för 40 procent av skötselkostnaderna. De övriga deltagarna är Brf Stockholmshus 37, med 40 procent, och Fastighetskontoret, med 20 procent.
- gågatan bortom vändplanen. Föreningen och Lennart Ericsons Fastigheter AB deltar med 50 procent var.

Gemensamhetsanläggningarna har anlitat Borg&Merio AB för förvaltning samt RA Trädgård AB och Vita Fläcken AB för bl.a. vattning, snöröjning, sandning och städning.

### **Uthyrning av extraförråd**

Under året har samtliga 17 "extraförråd" varit uthyrda till föreningens boende.

### **Uthyrning av lokaler**

Vid årets slut var följande lokaler uthyrda:

Fatburs Kvarngata 30	612 m <sup>2</sup>
Fatburs Kvarngata 28	582 m <sup>2</sup>
Fatburs Kvarngata 22	64 m <sup>2</sup>
Fatburs Kvarngata 23	15 m <sup>2</sup>
Fatburs Kvarngata 24	12 m <sup>2</sup>
Fatburs Kvarngata 15	55 m <sup>2</sup>

### **Väsentliga händelser under 2025**

#### **Föreningsstämma**

Stämman genomfördes i Åsö Grundskola den 13 maj 2025. Årsmöteshandlingarna har publicerats på föreningens hemsida, samt delats ut i medlemmarnas brevinkast.

### **Ekonomi**

Föreningen höjde avgifterna med 3 % den 1 januari 2025. Under året har 2 hyresrätter sagts upp och 2 hyresrätter har omvandlats till bostadsrätt. Hyresrätterna har upplåtits som bostadsrätter. Under året har föreningens lån omförhandlats vilket lett till betydande räntesänkningar jämfört med föregående år, Föreningen har under året bytt långivare från Stadshypotek (SHB) till SEB. Hyresrätternas hyror höjdes med 5,3 % från och med den 1 april 2025.

### **Föreningens lån**

Föreningens lån, i slutet av 2025, uppgår till 87 087 500 kronor, med rörlig ränta, se not 18.

### **Tomträttsavgäld**

2018 beslutade Stockholms Stadsfullmäktige att höja tomträttsavgälden på Södermalm från 98,80 kronor per m<sup>2</sup> bruttoarea, till 185 kronor per m<sup>2</sup> bruttoarea. Höjningen sker stegvis under fem år, med start 1 juli 2019. Fr.o.m. 1 juli 2023 utgår full tomträttsavgäld. Nästa höjning av tomträttsavgälden kan göras 1 juli 2029.

### **Energi och miljö**

I den tekniska förvaltarens rutiner ingår veckorondering av de tekniska installationerna i två undercentraler, de 23 fläktrummen, tekniska utrymmen samt trapphus och källarutrymmen.

Vid ronderingen kontrolleras bl.a. funktioner, förbrukning och verkningsgrader. Uppföljning av effektutnyttjande och energianvändning, via en styrdator, visar på välskötta värme- och distributionsanläggningar med mycket god verkningsgrad, lägre än jämförbara fastigheter i Stockholm, vilket under vinterhalvåret ger föreningen en bonus.

Uppföljningen av installationen för värmeåtervinning ur frånluften, med hjälp av värmepump på Fatburs Kvarngata 21/23 och 25/27, visar på en hög verkningsgrad, vilket sänker förbrukningen av fjärrvärme under vinterhalvåret.

Föreningen, som medlem i Sopsugssamfälligheten, har insamling av matavfall genom sortering i gröna avfallspåsar som kastas i sopsugsanläggningen och hanteras i sorteringsanläggningen i Högdalen.

### **Underhållsplan**

I slutet av 2022 förlängdes underhållsplanen, från 15 till 30 år. Planen uppdateras fortlöpande av vår tekniske förvaltare, i samarbete med styrelsen.

## Projekt

Under 2025 genomfördes bl.a. följande projekt:

- Projekt med utbyte av horisontella VA-rör för att undvika risk för översvämningar, vilket slutförts och slutbesiktigats.
- Projekt med Preppinggrupp där medlemmar engagerat sig angående frågor om skyddsrum
- Radonmätning enligt Strålskyddsmyndighetens anvisningar för rapportering till Miljöförvaltningen, dosor utplaceras under början av 2026.

Till det kommer ett stort antal mindre reparationer och åtgärder som i första hand utförts av Borg&Merio's fastighetsskötare i samband med veckoronderingen.

## Renovering i bostadsrätter

Under året har flera medlemmar lämnat in anmälningar om renovering. Renoveringarna har utförts i enlighet med föreningens renoveringsregler och rutiner. Rutinen innebär att förvaltaren efter granskning av medlemmens anmälan kallar medlemmen och dennes entreprenör till ett möte på plats för rådgivning och en genomgång av projektet. Efter avslutad renovering genomför förvaltaren ett uppföljande möte med medlemmen. Huvudsyftet med föreningens renoveringsregler, med vidhängande rutin, är att renoveringar ska genomföras med hög teknisk kvalitet och samtidigt minimera störningarna för grannar.

## Resultat

*Summorna inom ( ) avser 2024*

Årets resultat uppgick till +85 (-7 536) tkr. Skillnaden i resultat beror främst på lägre underhållskostnader med färre projekt, samt lägre räntekostnader då lånen omförhandlats och STIBOR-räntan gått ned.

Rörelseintäkterna uppgick till 28 951 (28 166) tkr.

Rörelsens kostnader uppgick till 26 816 (31 826) tkr, en kraftig minskning sedan förra året. Främst är det kostnaden för underhåll som minskat 1 022 (5 053) tkr.

Räntekostnaderna har nästan halverats sedan förra året, på grund av lägre STIBOR-ränta samt omförhandling med ny långivare, SEB. Årets räntekostnader uppgick till 2 066 (3 927) tkr.

Upplysning vid förlust

Föreningen strävar efter att få en ekonomi i balans, avgiften höjdes senast den 1 januari 2025 med 3 procent och styrelsen kontrollerar fortlöpande utgifter och kostnader.

Föreningens framtida åtaganden avseende bland annat räntekostnader och tomträttsavgäld finansieras huvudsakligen genom medlemmarnas avgifter och intäkter från lokaler. Utifrån aktuella prognoser bedöms inte att räntekostnaderna kommer öka kommande år för föreningen. I takt med att föreningens hyresrätter återgår till föreningen upplåts de till bostadsrätter. Styrelsen har som ambition att använda intäkterna från upplåtelseerna för att huvudsakligen amortera föreningens lån, men om behov skulle uppstå kan intäkterna användas för underhåll.

## Nyckeltal

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	28 822	28 075	25 761	23 833	23 603
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	-7 536	-15 762	-6 354	-7 690
Soliditet, %	88%	87%	86%	88%	88%
Räntekänslighet	3,89%	4,04%	4,69%	4,62%	4,82%
Bostadsrättsarea, kvm*	26 219	27 389	27 250	27 112	27 112
Total area (bostäder och lokal)**	27 641	29 813	29 813	29 813	29 813
Årsavgift / kvm bostadsrättsarea	854	770	721	677	651
Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	77%	77%	75%	75%	75%
Lån, tkr	87 088	87 700	92 250	84 800	85 043
Lån / kvm bostadsrättsarea	3 324	3 202	3 385	3 128	3 137
Lån / kvm total area	3 153	2 942	3 094	2 844	2 853
Genomsnittlig skuldränta, %	2,37%	4,48%	3,24%	1,31%	0,61%
Fastighetens belåningsgrad, %	6,26%	6,33%	6,66%	6,12%	8,77%
Taxeringsvärde, tkr	1 390 677	1 385 133	1 385 133	1 385 133	969 579
Insats	651 363	648 484	644 776	643 334	641 464
Sparande till underhåll och invest.	202	68	-24	63	107
Avsättn. underhållsfond/kvm total area	156	156	235	156	156
Planerat underhåll, tkr	1 022	5 053	10 847	4 000	6 677
Avskrivning / kvm total area	162	151	141	142	141
Kassa, tkr	10 088	7 581	6 244	9 489	7 832
Eget kapital, tkr	649 681	641 111	638 997	650 649	650 728
Energikostnad / kvm total area	202	174	191	178	165

Nettoomsättning	Rörelsens intäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktjusteringar.
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extra extraordinära intäkter och kostnader.
Soliditet %	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Räntekänslighet	Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.
Bostadsrättsyta	Antalet yta upplåten med bostadsrätt
Total yta (bostäder och lokal)	Total yta utifrån s.k. BOA och LOA i föreningens taxeringsbesked.
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.
Årsavgift % av total rörelseintäkt	Hur stor andel av föreningens intäkter som utgörs av årsavgifter.
Lån / kvm bostadsrättsyta	Lån i förhållande till upplåten bostadsrättsyta.
Fastighetens belåningsgrad	Lån i förhållande till föreningens taxeringsvärde.
Genomsnittlig skuldränta %	Föreningens räntekostnad dividerat med totalt fastighetslån.
Sparande / kvm	Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Avsättning underhållsfond/kvm total yta	Avsättning till underhållsfonden fastställs antingen stadseenligt eller utifrån fastställd underhållsfond. Anges per kvm total yta.

\* Bostadsrättsytan rättas 2025 då tidigare år varit felaktiga

\*\* Samma som ovan

## Eget kapital

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	648 484 246	49 010 918	10 386 882	-59 235 187	-7 535 694	641 111 165
Försålda lägenheter	2 878 304	5 606 696				8 485 000
Avsättning yttre fond			6 992 127	-6 992 127		-
Avlyft yttre fon			-5 052 586	5 052 586		-
Resultatdisposition				-7 535 694	7 535 694	-
Årets resultat					85 087	85 087
<b>Vid årets slut</b>	<b>651 362 550</b>	<b>54 617 614</b>	<b>12 326 423</b>	<b>-68 710 422</b>	<b>85 087</b>	<b>649 681 252</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-68 710 422
årets resultat	<u>85 087</u>
totalt	-68 625 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	6 992 127
avlyft från fond för yttre underhåll	-1 022 201
balanseras i ny räkning	<u>-74 595 261</u>
summa	-68 625 335

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 -- 2025-12-31	2024-01-01 -- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	28 822 084	28 075 137
Övriga rörelseintäkter	3	128 914	90 457
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>28 950 997</b>	<b>28 165 594</b>
<b>Fastighetsskostnader</b>			
Fastighetsskötsel m.m.	4	- 3 264 620	- 3 349 583
Reparationer	5	- 1 117 738	- 1 631 833
Underhåll	6	- 1 022 201	- 5 052 586
Taxebundna kostnader	7	- 6 380 484	- 6 021 137
Försäkring och avgäld	8	- 7 850 161	- 8 116 347
Fastighetsskatt		- 995 434	- 931 728
Förvaltningskostnader	9	- 905 625	- 1 428 533
Styrelsearvode	10	- 803 642	- 785 361
Avskrivningar		- 4 476 074	- 4 508 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 26 815 980</b>	<b>- 31 825 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 135 017</b>	<b>- 3 660 128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		15 998	51 875
Räntekostnader och liknande kostnader	11	- 2 065 928	- 3 927 441
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>85 087</b>	<b>- 7 535 694</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>85 087</b>	<b>- 7 535 694</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	719 664 060	724 101 866
Maskiner och inventarier	13	114 795	153 063
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>719 778 855</b>	<b>724 254 929</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i samfällighet	14	904 800	904 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>904 800</b>	<b>904 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>720 683 655</b>	<b>725 159 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 527	1 817
Övriga fordringar	15	86 526	10 824
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	16	10 027 920	2 334 082
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 133 973</b>	<b>2 346 723</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	17	10 087 697	7 580 824
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 087 697</b>	<b>7 580 824</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 221 670</b>	<b>9 927 547</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>740 905 325</b>	<b>735 087 276</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		705 980 164	697 495 164
Fond för yttre underhåll		12 326 423	10 386 882
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>718 306 587</b>	<b>707 882 046</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-	68 710 422	- 59 235 187
Årets resultat		85 087	- 7 535 694
<b>Summa fritt eget kapital</b>	-	<b>68 625 335</b>	<b>- 66 770 881</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>649 681 252</b>	<b>641 111 165</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	-	-
Övriga långfristiga skulder		43 000	43 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 000</b>	<b>43 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	87 087 500	87 700 000
Leverantörsskulder		934 231	3 638 708
Skatteskulder		117 828	67 445
Övriga kortfristiga skulder		4 188	6 390
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	20	3 037 326	2 520 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>91 181 073</b>	<b>93 933 111</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>91 224 073</b>	<b>93 976 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>740 905 325</b>	<b>735 087 276</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 -- 2025-12-31	2024-01-01 -- 2024-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 580 824</b>	<b>6 243 832</b>
Resultat efter finansiella poster	85 087	- 7 535 694
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 476 074	4 508 614
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>4 561 161</b>	<b>- 3 027 080</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	- 7 787 250	640 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	- 2 139 537	- 1 443 064
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>- 5 365 626</b>	<b>- 3 829 879</b>
<b>Investeringar</b>		
Årets investeringar	-	- 191 329
Ombokning tidigare projekt	-	-
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-</b>	<b>- 191 329</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	8 485 000	9 650 000
Ökning (-) minskning (+) av finansiella anlägg.n.till.	-	258 200
Amortering	- 612 500	-
Ökning (+) minskning (-) av långfristiga skulder	-	- 4 550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>7 872 500</b>	<b>5 358 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 506 873</b>	<b>1 336 992</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 087 697</b>	<b>7 580 824</b>

## Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Brinckan-Lehusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisning av intäkter*

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

#### *Avskrivningsprinciper för 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:

Byggnader	0,5%
Fastighetsförbättringar	4–5%
Maskiner och inventarier	10%

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.

#### *Fastighetsavgift och fastighetsskatt*

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en, av Skatteverket fastställd avgift som ändras årligen. 2025 är avgiften 1 724 kr per lägenhet och år.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### *Fastighetslån*

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

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Årsavgifter, bostäder	22 402 765	21 683 289
	Hysesintäkter, bostäder	2 013 590	2 076 225
	Hysesintäkter, lokaler	4 292 827	4 205 161
	Övriga hyresintäkter	112 902	110 462
	<b>Summa</b>	<b>28 822 084</b>	<b>28 075 137</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga intäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Överlåtelseavgifter	37 925	25 794
	Pantsättningsavgifter	45 429	22 673
	Andrahandsuthyrningsavgifter	32 215	30 769
	Övriga rörelseintäkter	13 345	11 221
	Försäkringsersättning	-	-
	<b>Summa</b>	<b>128 914</b>	<b>90 457</b>
<b>Not 4</b>	<b>Fastighetsskötsel m.m.</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Material	25 920	29 419
	Besiktning och service	234 599	102 784
	Fastighetsskötsel	296 882	285 573
	Fastighetsförvaltning, teknisk	687 475	779 247
	Snöskottning	120 799	135 249
	Städning	868 322	1 059 883
	Trädgårdsarbete	711 106	662 703
	Bevakningskostnader	69 869	61 912
	Brandskydd	24 228	27 829
	Klottersanering	206 046	164 567
	Övriga kostnader för fastighetsskötsel	19 375	40 417
	<b>Summa</b>	<b>3 264 620</b>	<b>3 349 583</b>
<b>Not 5</b>	<b>Reparationer</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Hysesbostäder	48 322	30 801
	Lokaler	29 793	-
	Gemensamma utrymmen	7 992	27 907
	El, värme, vatten och ventilation	200 429	430 807
	Tvättstugor	138 572	211 536
	Vattenskador	7 669	96 995
	Hissar	77 494	101 160
	Installationer	32 168	4 922
	Fönster, portar och balkonger	120 428	120 126
	Skalskydd, låssystem och porttelefoner	193 836	308 542
	Fasader	225 000	230 861
	Markytor	-	2 616
	Övriga reparation	36 035	65 560
	<b>Summa</b>	<b>1 117 738</b>	<b>1 631 833</b>

<b>Not 6</b>	<b>Underhåll</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Tak	34 773	3 800 908
	Tvättstugor	-	63 296
	Hissar	-	428 358
	El, värme, vatten och ventilation	798 897	390 074
	Markytor	25 833	107 840
	Övrigt	162 698	262 110
	<b>Summa</b>	<b>1 022 201</b>	<b>5 052 586</b>
<b>Not 7</b>	<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Fastighetsel	1 557 469	1 573 353
	Fjärrvärme	2 780 306	2 476 271
	Vatten	1 237 706	1 143 686
	Sophämtning	202 680	265 619
	Kabel-Tv och bredband	602 323	562 208
	<b>Summa</b>	<b>6 380 484</b>	<b>6 021 137</b>
<b>Not 8</b>	<b>Försäkring och avgäld</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Fastighetsförsäkring	835 126	996 405
	Tomträttsavgäld	6 567 000	6 567 000
	Samfällighet Stationsgaraget	5 354	-
	Samfällighet sopsug	442 681	552 942
	<b>Summa</b>	<b>7 850 161</b>	<b>8 116 347</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Förbrukningsmaterial	13 787	34 933
	Förvaltningskostnader, avtal	372 752	437 983
	Förvaltningskostnader	60 100	45 091
	Datakommunikation mm.	48 249	125 366
	Stämma, städdagar och liknande	22 771	42 749
	Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	153 366	505 501
	Mäklararvoden	86 000	115 000
	Revisionskostnader	66 776	64 904
	Övriga förvaltningskostnader	81 824	57 006
	<b>Summa</b>	<b>905 625</b>	<b>1 428 533</b>
<b>Not 10</b>	<b>Styrelsearvode</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Styrelsearvoden	588 000	573 000
	Övriga arvoden	58 800	57 300
	Sociala avgifter	156 842	155 061
	<b>Summa</b>	<b>803 642</b>	<b>785 361</b>

<b>Not 11</b>	<b>Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 063 872	3 923 055
	Övriga räntekostnader	2 056	4 386
	<b>Summa</b>	<b>2 065 928</b>	<b>3 927 441</b>

<b>Not 12</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	783 060 339	783 060 339
	Årets inköp	-	-
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	783 060 339	783 060 339
	<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	- 58 958 473	- 54 520 667
	Årets avskrivning	- 4 437 806	- 4 437 806
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	- 63 396 279	- 58 958 473

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>719 664 060</b>	<b>724 101 866</b>
---------------------------------------	--------------------	--------------------

**Taxeringsvärden**

	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Summa</i>
<b>Byggnad</b>	595 000 000	22 787 000	617 787 000
<b>Mark</b>	753 000 000	19 890 000	772 890 000
	<b>1 348 000 000</b>	<b>42 677 000</b>	<b>1 390 677 000</b>

<b>Not 13</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 438 620	2 247 291
	Årets inköp	-	191 329
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 438 620	2 438 620
	<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	- 2 285 557	- 2 214 749
	Årets avskrivning	- 38 268	- 70 808
	<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	- 2 323 825	- 2 285 557

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>114 795</b>	<b>153 063</b>
---------------------------------------	----------------	----------------

<b>Not 14</b>	<b>Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Andelar i samfällighet	904 800	904 800
	<b>Summa</b>	<b>904 800</b>	<b>904 800</b>

<b>Not 15</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Skattekonto	81 616	10 824
	Momsfordran	4 910	-
	<b>Summa</b>	<b>86 526</b>	<b>10 824</b>

<b>Not 16</b>	<b>Förutbet. kostnader och uppl. intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Bredband		109 809	142 226
Försäkring		279 980	275 166
Förvaltning		199 873	93 188
Licenseer		-	44 653
Tomträtt		1 641 750	1 641 750
Vidarefakturing		11 100	-
Samfällighet		-	126 293
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 908	10 805
Försålda lägenheter		7 636 500	-
<b>Summa</b>		<b>10 027 920</b>	<b>2 334 082</b>

<b>Not 17</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Handelsbanken		10 087 697	7 580 824
<b>Summa</b>		<b>10 087 697</b>	<b>7 580 824</b>

<b>Not 18</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek			-	4 000 000
Stadshypotek			-	24 375 000
Stadshypotek			-	20 000 000
Stadshypotek			-	10 000 000
Stadshypotek			-	19 550 000
Stadshypotek			-	9 775 000
SEB	2,240%	2026-09-28	20 000 000	-
SEB	2,310%	2026-04-28	24 062 500	-
SEB	2,240%	2026-09-28	19 350 000	-
SEB	2,240%	2026-09-28	9 675 000	-
SEB	2,240%	2026-09-28	10 000 000	-
SEB	2,310%	2026-04-28	4 000 000	-
<b>Summa</b>			<b>87 087 500</b>	<b>87 700 000</b>

*Varav kortfristig del*

	87 087 500	87 700 000
--	------------	------------

*Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfrista tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.*

*Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.*

<b>Not 19</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev		220 000 000	220 000 000
<b>Summa</b>		<b>220 000 000</b>	<b>220 000 000</b>

<b>Not 20</b>	<b>Upplup. kostnader och förutbet. intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter		2 282 319	1 416 988
Upplupen ränta		82 100	200 952
El		210 788	221 836
Värme		295 426	-
Vatten		62 715	100 220
Sopor		44 478	- 30 240
Snöskottning		-	18 992
Reparationer m.m.		-	16 114
Revisionskostnad		50 000	50 000
Takarbeten		-	525 263
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 500	443
<b>Summa</b>		<b>3 037 326</b>	<b>2 520 568</b>

<b>Not 21</b>	<b>Tilläggsuppl. till kassaflödesanalys</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Erhållen ränta		15 998	51 875
Upplupen ränta	-	2 065 928	- 3 927 441
<b>Summa</b>	-	<b>2 049 930</b>	- <b>3 875 566</b>

**Not 22** Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Under 2026 har ytterligare en hyreslägenhet frigjorts vilken kommer säljas så snart som möjligt.

Under 2026 kommer också föreningen att uppdatera underhållsplanen och utifrån den göra den komponentuppdelning som krävs för att uppfylla de nya lagkraven för bostadsrättsföreningar, K3.

Under 2026 har ett lån hos SEB på 4 000 000 kr amorterats, så våra skulder har därmed minskats med samma belopp.

Underskrifter

Årsredovisningen har färdigställts den 15 april 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Ragnar Liljemark      Anna Rogalska Hedlund      Martin Johansson  
Ordförande

Magnus Kron                      Henrik Mungenast                      Lars Selberg

Bo Thörnwall                      Gunilla Gedda

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## LARS GUSTAV SELBERG

### Undertecknare 1

Serienummer: bdf11e3ff4c8cc[...]8f9e86412bd27

IP: 185.51.xxx.xxx

2026-04-17 06:42:25 UTC



## Bo Ivan Harald Thörnwall

### Undertecknare 1

Serienummer: 8ef0d00ba7e853[...]492113d20309f

IP: 213.114.xxx.xxx

2026-04-17 06:48:51 UTC



## OLA LILJEMARK RAGNAR

### Undertecknare 1

Serienummer: 4e7d7398377e70[...]2ee3bc4cb211b

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-17 07:17:02 UTC



## David Martin Lazic Johansson

### Undertecknare 1

Serienummer: 72226e3eb46132[...]jad689bb36128c

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-17 07:31:11 UTC



## HENRIK MUNGENAST

### Undertecknare 1

Serienummer: 1b82560669b9b1[...]246766ae89e26

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-17 07:59:54 UTC



## GUNILLA INGRID NINOTJKA GEDDA

### Undertecknare 1

Serienummer: 99c49740db6fb4[...]jde92aba3375c2

IP: 2.70.xxx.xxx

2026-04-17 11:45:25 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

# PENNEO

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

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

## MAGNUS KRON

### Undertecknare 1

Serienummer: cfec8130368e67[...]2577c0675b7e7

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-04-19 11:22:55 UTC



## Anna Hedlund

### Undertecknare 1

Serienummer: f3e15e59a8bd3f[...]be6c83378572c

IP: 213.114.xxx.xxx

2026-04-20 09:39:05 UTC



## Elin Maria Carolina Bohlin

### Undertecknare 2

Serienummer: 6861f566105787[...]c0d869145f842

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-04-20 12:49:13 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen

Org.nr 769619-4286

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusens 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 Standards 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 som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 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 beslut har fattats om att avveckla 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.

## 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 Brinckan-Lehusen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

### Maria Bohlin

Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Elin Maria Carolina Bohlin

### Undertecknare 1

Serienummer: 6861f566105787[...]c0d869145f842

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-04-20 12:42:20 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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