

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Brännaren 12

769600-2000

Räkenskapsåret

2025

Document ID: b7a790fc-7326-45f8-ad89-43eac936cdd9

Fastställelseintyg —
Undertecknad styrelseledamot intygar härmed
dels att denna kopia av årsredovisningen överens-
stämmer med originalen dels att resultatet och balans-
räkningen fastställdes på årsstämman 2026-05-12.
Stämman beslutade att resultatet skulle disponeras
enligt styrels förslag.
Stämman 2026-05-13
Magnar Oscarsson.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brännaren 12 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt om föreningen.

Föreningen har adresserna Kommendörsgatan 27 och Jungfrugatan 28 på Östermalm i Stockholm. Byggnadsår är 1889, Värdeåret är 1930. Markarealen är 837 kvm, total area är 2716,5 kvm varav lägenhetsarea 2344,5 kvm och 372 kvm lokalyta. Per balansdag har föreningen 18 medlemslägenheter. 1 hyreslokal på gatuplan (Frisörsalong/174 kvm/årshyra 677 tkr).

Föreningen har ett tydligt mål att minska skuldsättningen till 10 000 SEK/kvm.

Föreningen är ägare av marken vilket innebär att föreningen inte betalar någon tomträttsavgäld.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande. Senaste externa underhållsplanen fastställdes 2022-05-11 av Hillar Truuberg.

Föreningen är inte med i någon samfällighetsförening.

Styrelse bestod 2025-12-31 av:

Håkan Stålbros Ordförande
Magnus Oscarsson Ledamot
Emmanuelle Boman Ledamot
Alexander Gustafsson Ledamot
Fredrika Bergh, Ledamot
Marina Eriksson Suppleant, avgick i oktober

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen genomförde 12 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under Q1 2025 förlängdes hyresavtalet med föreningens kommersiella hyresgäst Haven. Genomsnittlig antagen hyresintäkt/ år om ca 700 000 SEK i 36 månader.

Under Q1 beslöt en enig styrelse att ej överklaga ett pågående bygglovsärende hos Länsstyrelsen. Föreningens målsättning var sedan några år tillbaka att bygga en atrium lägenhet.

Under Q3-Q4 installerades en ny värmeväxlare och expansionskärl till föreningen. I samband med detta genomfördes en större översyn av värmedistributionen i föreningen. Detta gav vid hand ett beslut om investeringar i nya element till ett antal andelsägare i föreningen. Via ett omprövningsbeslut med SKV avseende inbetald mervärdesskatt under åren 2019-2025 har föreningen erhållit 487 535 SEK.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har under inledningen av 2026 tagit beslut om att renovera de yttre fasaderna mot Kommendörsgatan samt Jungfrugatan, en renovering av föreningens fönster samt renovering av delar av taket.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 18 st.
Överlåtelser under året 2 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 29 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 29 st.
Årsstämman hölls 2025-05-18.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (Tkr)	2 174	2 056	1 909	1 768
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-1 285	-1 150	-688	-468
Soliditet (%)	82,5	82,7	82,8	82,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	649	590	544	510
Skuldsättning per total kvm (kr/kvm)	11 964	11 964	11 964	11 964
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 862	13 862	13 862	13 898
Sparande per kvm (kr/kvm)	-166	-51	60	0
Räntekänslighet (%)	21,4	23,5	25,5	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	216	196	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	37,7	66,4	66,1	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott om 1 285 tkr, där årets underhåll uppgår till 70 tkr. Föreningen drabbades under räkenskapsåret av två mycket stora vattenskadorna som fullt ut ej täcktes av föreningens försäkring. Avslutningsvis kan även noteras de högre räntekostnaderna under de två första tertialen. En större omläggning av lån genomfördes under Q3. Styrelsen beslöt tidigt att höja avgiften med 10% från den 1:a januari 2025. Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter.

Vidare kan konstateras att föreningens inlåning hos SBAB uppgick till 4 347 878 SEK vid årsskiftet.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Insatser	Uppl. avgift Kap. tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 964	2 828	536	-6 015	-1 150	162 163
Disposition av föregående års resultat:				-1 150	1 150	0
Avsättning yttre fond			134	-134		0
Årets resultat					-1 285	-1 285
Belopp vid årets utgång	165 964	2 828	670	-7 299	-1 285	160 878

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 299 018
årets förlust	-1 284 501
	-8 583 519
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	323 097
i ny räkning överföres	-8 906 616
	-8 583 519

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 173 790	2 056 193
Övriga rörelseintäkter	3	1 832 003	26 250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 005 793	2 082 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-3 379 543	-1 371 932
Övriga externa kostnader	7	-163 754	-115 999
Personalkostnader	8	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 679	-762 679
Summa rörelsekostnader		-4 305 976	-2 250 610
Rörelseresultat		-300 183	-168 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 463	190 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 078 781	-1 172 109
Summa finansiella poster		-984 318	-982 051
Resultat efter finansiella poster		-1 284 501	-1 150 218
Resultat före skatt		-1 284 501	-1 150 218
Årets resultat		-1 284 501	-1 150 218

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	188 189 774	188 952 453
Pågående arbete		527 192	527 192
Summa materiella anläggningstillgångar		188 716 966	189 479 645
Summa anläggningstillgångar		188 716 966	189 479 645
<hr/>			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		382 005	428 135
Övriga fordringar		505 248	2 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 292	37 854
Summa kortfristiga fordringar		1 001 545	468 414
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 333 987	6 040 729
Summa kassa och bank		5 333 987	6 040 729
Summa omsättningstillgångar		6 335 532	6 509 143
SUMMA TILLGÅNGAR		195 052 498	195 988 788

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 164 500	167 164 500
Kapitaltillskott		1 627 186	1 627 186
Fond för yttre underhåll		670 000	536 000
Summa bundet eget kapital		169 461 686	169 327 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 299 018	-6 014 800
Årets resultat		-1 284 501	-1 150 218
Summa fritt eget kapital		-8 583 519	-7 165 018
Summa eget kapital		160 878 167	162 162 668
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 000 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 500 000	23 000 000
Leverantörsskulder		808 180	357 326
Skatteskulder		196 812	200 842
Övriga skulder		2 383	86 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		666 956	681 892
Summa kortfristiga skulder		19 174 331	24 326 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 052 498	195 988 788

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 284 501	-1 150 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		762 679	762 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-521 822	-387 539
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		46 130	-32 718
Förändring av kortfristiga fordringar		-579 260	-5 957
Förändring av leverantörsskulder		450 854	164 791
Förändring av kortfristiga skulder		-102 643	-284 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-706 741	-545 794
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-318 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-318 495
Årets kassaflöde		-706 741	-864 289
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 040 729	6 905 018
Likvida medel vid årets slut		5 333 988	6 040 729

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar	
-Byggnader	100
-Balkonger	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per total kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens intäkter från årsavgifter dividerat med räntebärande skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 512 316	1 375 160
Hyror lokaler	649 267	668 816
Övriga intäkter	12 207	12 217
	2 173 790	2 056 193

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Momsåterbäring 2019-2025	487 535	0
Försäkringsersättningar	1 316 080	0
Övriga intäkter	28 388	26 250
	1 832 003	26 250

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	451 057	469 435
El	30 259	27 471
Vatten och avlopp	98 527	91 111
Hiss, serviceavtal/besiktning	11 697	2 717
Sophämtning	64 328	60 898
Städning	32 571	32 604
Fastighetsskötsel, serviceavtal	58 445	60 036
Kabel-TV, bredband	11 952	2 676
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	96 022	100 790
Fastighetsförsäkringspremier	75 328	60 000
Förbrukningsinventarier	2 750	2 414
	932 936	910 152

Not 5 Reparationer

	2025	2024
Fastighet	513 637	2 115
Vatten/sanitet	49 400	37 957
Värme	15 361	0
El	12 182	0
Hiss	16 550	4 366
Vattenskada	1 769 315	136 744
Tvättstuga	0	4 419
	2 376 445	185 601

Not 6 Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll byggnad	70 162	276 179
	70 162	276 179

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Postbefordran	756	900
Ersättningar till revisor	26 382	26 862
Redovisningstjänster	36 472	32 360
Konsultarvoden	19 957	34 969
Bankkostnader	4 672	3 313
Advokat- och rättegångskostnader	49 246	0
Föreningsavgifter	10 258	10 167
Övriga kostnader	4 039	3 621
Trivselkostnader	4 261	3 807
Annonsering	7 711	0
	163 754	115 999

Not 8 Personal

2025 2024

Föreningen har inga anställda och inga styrelsearvden.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till kreditinstitut	1 074 847	1 167 556
Räntekostnader för skatter och avgifter	3 934	4 553
	1 078 781	1 172 109

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 725 164	193 725 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 725 164	193 725 164
Ingående avskrivningar	-4 772 711	-4 010 032
Årets avskrivningar	-762 679	-762 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 535 390	-4 772 711
Utgående redovisat värde	188 189 774	188 952 453
<hr/>		
Taxeringsvärden byggnader	17 300 000	36 631 000
Taxeringsvärden mark	90 399 000	100 514 000
	107 699 000	137 145 000
Bokfört värde byggnader	69 107 127	69 869 806
Bokfört värde mark	119 082 647	119 082 647
	188 189 774	188 952 453

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetaldag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,74	2026-08-28	9 500 000	9 500 000
SEB	2,50	2027-08-28	7 500 000	15 000 000
SEB	2,41	2026-08-28	8 000 000	8 000 000
SEB	2,64	2028-08-28	7 500 000	0
			32 500 000	32 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 500 000	17 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Årsredovisningen beslutades den 23 april 2026

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Håkan Stålbro
Ordförande

Magnus Oscarsson
Ledamot

Emmanuelle Boman
Ledamot

Alexander Gustafsson
Ledamot

Fredrika Bergh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-23 14:18:48 UTC+00:00

Styrelseledamot

EMMANUELLE BOMAN



SE BankID - 7959b11e-cde3-4965-9e2e-ebb3643d0fb8

2026-04-23 14:22:26 UTC+00:00

Styrelseledamot

Mikael Alexander Gustafsson



SE BankID - 0f717044-a2e1-41b6-a302-7ba1be5e49e3

2026-04-23 15:49:08 UTC+00:00

Styrelseledamot

Magnus Elof Henry Oscarsson



SE BankID - 8471c3a9-12b0-4656-9b68-2499130952ba

2026-04-23 16:28:34 UTC+00:00

Ordförande

Håkan Peter Stålbros



SE BankID - 9d1e4d3b-2657-46ae-8888-1546a6d94fc7

2026-04-23 17:16:36 UTC+00:00

Styrelseledamot

Fredrika Julia Bergh



SE BankID - 0593a710-f6df-4dc9-ac30-ef4d90779962

2026-04-23 18:19:37 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

JONAS ALLAN GÖRANSSON



SE BankID - 11190ba9-7d5f-468d-bd14-81288ff13a74

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brännaren 12
Org.nr. 769600-2000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brännaren 12 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brännaren 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Jonas Göransson
Auktoriserad 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: Jonas Göransson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-23 20:55:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: fb08e22dd47549b088c9e906cc161c66