

Årsredovisning 2025

Brf Brahegatan 7

769622-1196



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brahegatan 7

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. 5
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 2012-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Humlegården 50	2012	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 733 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 733 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Engström	Ordförande
Catharina Rehnfeldt	Styrelseledamot
Henrik Hallius	Styrelseledamot
Marie Wallenberg	Styrelseledamot

Valberedning

Carl-Mikael Bergendahl, Ordförande; Annika Hed, Ledamot; Karin Bristedt, Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Olle Alexandersson Auktoriserad revisor Nexia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2012-2024 ● Underhåll och övriga åtgärder, se föreningens hemsida: [brahegatan 7.se](https://brahegatan7.se)

Planerade underhåll

● Inget större underhåll planeras för närvarande.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Skellefteå Kraft
Elnät	Ellevio
Fiber	Bredband2
Hushålls- och livsmedelssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Returpapper	PreZero
Teknisk förvaltning	Nabo
TV Grundutbud	Tele2
Underhåll hissar	Stockholms Hisservice
Underhåll trädgård	Stockholm Trädgårdstjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens arbete med föreningens ekonomi syftar till en väl underhållen fastighet med en robust ekonomi.

Lägenheter i den då nybildade föreningen började överlåtas till medlemmar under 2012. Fastigheten var då belånad till ca 10,6 tkr per kvm bostadsrättsyta vilket vid den tidpunkten var att anse som relativt högt. Denna belåning kvarstår i stort sett fortarande. De resurser som frigjorts under åren har använts till att åtgärda eftersatt underhåll och modernisera föreningens hus.

Under åren vidtagna åtgärder inkluderar bland annat en ökning av den yta som upplåts med bostadsrätt samt förändring av fastighetens uppvärmning från fjärrvärme till bergvärme. Båda dessa åtgärder minskar behovet av framtida avgiftshöjningar. Dock saknar föreningen hyresintäkter vilket medför att den framtida avgiften torde komma att följa den allmänna kostnadsutvecklingen.

Vid varje tillfälle måste debiterad avgift täcka löpande kostnader inklusive normalt uppkommande reparationsbehov och därutöver ge ett visst sparande till framtida större renoveringar.

Avgiften enligt den ekonomiska planen höjdes direkt vid den av medlemmarna tillsatta styrelsens tillträde 2014 med 10 %. Den var därefter oförändrad till 2024 då den höjdes med 20 %. De stora kostnadsposterna i den normala driften är naturligtvis kostnader för räntor och energi. Då utvecklingen av dessa i stor utsträckning styr den framtida avgiftens storlek är det svårt att bedöma med vilken takt den kommer att behöva höjas. En betydande del av föreningens lån ränteomsätts efter sommaren 2026.

Styrelsens uppdrag är att tillgodose medlemmarnas ekonomiska intressen. Detta gäller både dem som köper, dem som bor i och dem som säljer sina lägenheter. Detta innebär att en ständig avvägning måste göras mellan olika parametrar, som avgiftens storlek, husets skötsel och förädling och genomförande av större underhållsåtgärder i rätt tid.

Fastighetens läge är ett av Sveriges mest attraktiva vilket medför att försäljningspriserna är höga. Mot den bakgrunden ser styrelsen det som viktigt att husets skick och skötsel svarar upp mot vad krävande köpare och boende förväntar sig.

Huset är redan mer än 140 år gammalt. Funktionen idag är dock helt modern. Styrelsens ambition är att vidmakthålla moderniteten in i framtiden.

Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 372 095	2 173 695	2 019 905	2 040 707
Resultat efter fin. poster	-800 256	-1 177 876	-889 887	-1 397 336
Soliditet (%)	83	83	83	84
Yttre fond	2 454 820	2 353 215	2 033 215	1 713 215
Taxeringsvärde	192 000 000	226 000 000	226 000 000	226 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	866	792	715	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	99,3	92,2	96,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 073	10 022	10 022	9 476
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 073	9 935	9 935	9 394
Sparande / kvm totalyta, kr	159	99	124	-72
Elkostnad / kvm totalyta, kr	135	146	168	212
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	32	54	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	178	222	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,80	1,65	1,37	0,95
Räntekänslighet (%)	11,63	12,66	14,01	13,26

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den redovisade förlusten beror på kostnad för avskrivning på förvärvsvärdet 2012. Då föreningens fastighet redan är över 140 år gammal är detta mått inte relevant då det gäller att bedöma föreningens framtida ekonomi. Insatser som löpande görs i fastigheten syftar till att vidmakthålla eller förbättra dess status. Avskrivningen innebär således i praktiken att samma kostnad redovisas två gånger. Den redovisade förlusten får alltså ingen påverkan på föreningens framtida avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	145 383 271	-	-	145 383 271
Upplåtelseavgifter	3 590 330	-	-	3 590 330
Fond, yttre underhåll	2 353 215	-	101 605	2 454 820
Balanserat resultat	-14 688 745	-1 177 876	-101 605	-15 968 227
Årets resultat	-1 177 876	1 177 876	-800 256	-800 256
Eget kapital	135 460 194	0	-800 256	134 659 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 968 227
Årets resultat	-800 256
Totalt	-16 768 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	320 000
Balanseras i ny räkning	-17 088 483
	-16 768 483

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	2 372 095	2 173 695
Övriga rörelseintäkter	3	12 398	15 799
Summa rörelseintäkter		2 384 493	2 189 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 280 882	-1 554 833
Övriga externa kostnader	9	-277 422	-241 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 233 696	-1 233 696
Summa rörelsekostnader		-2 792 000	-3 029 568
RÖRELSERESULTAT		-407 507	-840 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 999	32 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-400 748	-369 803
Summa finansiella poster		-392 749	-337 802
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-800 256	-1 177 876
ÅRETS RESULTAT		-800 256	-1 177 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	159 805 690	161 002 558
Markanläggningar	12	405 064	441 892
Summa materiella anläggningstillgångar		160 210 754	161 444 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 210 754	161 444 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 856	24 657
Övriga fordringar	13	158	13 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	112 904	110 009
Summa kortfristiga fordringar		130 918	148 021
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 375 950	2 006 956
Summa kassa och bank		2 375 950	2 006 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 506 868	2 154 977
SUMMA TILLGÅNGAR		162 717 621	163 599 426

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 973 601	148 973 601
Fond för yttre underhåll		2 454 820	2 353 215
Summa bundet eget kapital		151 428 421	151 326 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 968 227	-14 688 745
Årets resultat		-800 256	-1 177 876
Summa fritt eget kapital		-16 768 483	-15 866 622
SUMMA EGET KAPITAL		134 659 938	135 460 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 530 001	14 000 000
Summa långfristiga skulder		13 530 001	14 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 000 000	13 530 000
Leverantörsskulder		94 677	193 263
Skatteskulder		30 031	29 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	402 974	386 099
Summa kortfristiga skulder		14 527 682	14 139 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 717 621	163 599 426

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-407 507	-840 074
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 233 696	1 233 696
	826 189	393 622
Erhållen ränta	7 999	19 753
Erlagd ränta	-332 197	-378 714
Erhållen utdelning	0	12 248
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	501 991	46 909
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 103	-57 725
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-150 101	52 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten	368 993	41 805
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	50 000
Upptagna lån	13 530 101	10 000 000
Amortering av lån	-13 530 100	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1	50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	368 994	91 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 006 956	1 915 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 375 950	2 006 956

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brahegatan 7 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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	2 366 164	2 174 700
Hysesintäkter, lokaler	3 000	6 600
Intäktsreduktion	0	-10 607
Övriga intäkter	2 931	3 002
Summa	2 372 095	2 173 695

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	-1
Erhållna bidrag	1 350	0
Övriga intäkter	0	710
Övriga rörelseintäkter	11 050	15 090
Summa	12 398	15 799

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	135 988	233 682
Fastighetsskötsel	0	6 275
Städning	88 876	103 403
Trädgårdsarbete	87 237	48 317
Summa	312 101	391 677

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	44 588	27 557
Trapphus/port/entr	0	15 000
Soprum/miljöanläggning	4 450	0
Dörrar och lås/porttele	34 067	24 905
VA	41 323	0
Värme	0	26 363
Ventilation	4 300	5 825
El	0	3 080
Hissar	118 983	60 455
Tak	3 625	8 419
Fasader	0	17 600
Fönster	0	24 800
Balkonger	0	9 268
Gård/markytor	12 500	0
Garage och p-platser	70	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	1 319
Summa	263 906	224 591

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gård/markytor	0	218 395
Summa	0	218 395

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	370 016	405 206
Vatten	101 653	89 246
Sophämtning	114 648	101 402
Summa	586 317	595 854

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 531	44 481
Kabel-TV	35 644	35 472
Bredband	32 508	32 528
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	0	9 960
Summa	118 558	124 316

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 213	0
Övriga förvaltningskostnader	156 191	133 322
Revisionsarvoden	43 586	34 441
Ekonomisk förvaltning	74 432	73 276
Summa	277 422	241 039

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	-96 252	-83 826
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	496 775	453 613
Övriga räntekostnader	225	16
Summa	400 748	369 803

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 665 490	173 665 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 665 490	173 665 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 662 932	-11 466 064
Årets avskrivning	-1 196 868	-1 196 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 859 800	-12 662 932
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	159 805 690	161 002 558
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 382 044</i>	<i>61 382 044</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	94 000 000	134 000 000
Summa	192 000 000	226 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	736 507	736 507
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	736 507	736 507
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-294 615	-257 787
Årets avskrivning	-36 828	-36 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-331 443	-294 615
Utgående restvärde enligt plan	405 064	441 892

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar	158	-3
Vidarefakturerings	0	13 358
Summa	158	13 355

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 911	12 176
Försäkringspremier	37 841	35 919
Kabel-TV	9 063	8 911
Bredband	10 564	10 724
Förvaltning	42 525	42 279
Summa	112 904	110 009

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2025-09-29	2,75 %		3 530 000
Nordea Hypotek	2029-09-19	2,89 %	13 530 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	0,95 %	14 000 000	14 000 000
Summa			27 530 000	27 530 000
Varav kortfristig del			14 000 000	13 530 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 530 000 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	25 944	37 263
El	41 361	50 105
Utgiftsräntor	100 905	32 354
Vatten	16 987	15 394
Förutbetalda avgifter/hyror	197 777	230 983
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	402 974	386 099

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 272 000	68 272 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Catharina Rehnfeldt
Styrelseledamot

Henrik Hallius
Styrelseledamot

Jan Engström
Ordförande

Marie Wallenberg
Styrelseledamot

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

Nexia Revision
Olle Alexandersson
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: Marie Wallenberg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 13:19:45 GMT+02:00
Transaktions-ID: a6128710549343a5a40db659c1f00c04

Underskrift 2

Namn: Henrik Hallius
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 13:57:02 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5c72db33eb43480586f340b9b30a46fc

Underskrift 3

Namn: Jan Engström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-05 17:15:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7c975021fbed4c09a1caeb71c1b872b9

Underskrift 4

Namn: Catharina Rehnfeldt
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-11 19:19:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: 44525431b6f848c7b793c6e93d848515

Underskrift 5

Namn: Olle Alexandersson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-11 19:25:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4a6e22633bf74690b6655f6a756e095b

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Brahegatan 7
Org.nr. 769622-1196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av Årsredovisningen för BRF Brahegatan 7 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 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 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.

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 Brahegatan 7 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 trygghande 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 11 maj 2026

Nexia Revision Stockholm

Olle Alexandersson

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: Olle Alexandersson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-11 19:24:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: 944ad4633da9421ea3463a5defb1b7e7