



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Brinckan 1



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 med säte i Stockholm org.nr. 716418-6277 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Brinckan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-05-01	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	förråd	38
5	lokaler (hyresrätt)	325
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 135
Totalt 121 objekt		8 498

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 57 st 2 rok, 16 st 3 rok, 24 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Skottet GA:2	G:A	716420-8063	4 / 100	Parkeringsgarage, In-och utfarter samt de installationer och anordningar som erfordras
Stockholm Vattenpasset GA:1	G:A	716420-7941	3 / 100	Sektion i:mottagningsstation för sopor(sopsugterminal)och till denna anslutna soptransportrör med ledningar för styr-och reglerutrustning

Totalt 2 objekt**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i Södra Stations Garagesamfällighet med ca 700 garageplatser i området. Samfällighetens verksamhet är att hyra ut parkeringsplatser i våra gemensamma garage. Föreningens andel är ca 4 %.

Föreningen är delaktig i Södra Stations Sopsugsamfällighetsförening. Samfällighetens verksamhet är att sköta och underhålla den gemensamma sopsuganläggningen i området. Föreningens andel är ca 3 %.

Fastigheten Brinckan 1 har av ett officialservitut gällande järnvägsverksamhet (Stockholm Södra station) till fastigheten Norrmalm 5:1 (Trafikverket).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bodil Håkansson	Ordförande	2025-06-04	
Bodil Håkansson	Ledamot	2024-05-29	
Frida Holm	Ordförande	2024-05-29	2025-06-04
Ulf Nordell	Ledamot	2024-05-29	
Björn Arnek	Ledamot	2022-06-09	
Mattias Karlsson	Ledamot	2023-06-20	
Amanda Hultquist	Ledamot	2025-06-04	2025-10-28
Annika Ramström	Suppleant	2020-07-01	
Peter Brolin	Suppleant	2024-05-29	2025-06-04
Örjan Bill Erik Romefors	Suppleant	2023-06-20	
Maja Maria Wickman	Suppleant	2025-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bodil Håkansson, Björn Arnek, Annica Ramström och Örjan Romefors.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bodil Håkansson, Ulf Nordell, Björn Arnek och Mattias Karlsson.

Revisorer har varit: Ola Billock med Per Albertsson som suppleant valda av föreningen, samt Andreas Holman revisor hos Kungsbron Borevision AB utsedd av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Karin Knutsson och Peter Davidsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Beslut om höjning av årsavgiften fr o m 2026-01-01 med 6% har tagits.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-20.

I slutet av 2024 anlätade dåvarande styrelsen för bostadsrättsföreningen Brinckan 1 HSB för att genomföra en analys av föreningens ekonomi och ta fram förslag på åtgärder som kan säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Analysen genomfördes under våren 2025.

Resultatet visade att föreningen behöver öka sitt sparande för att klara det framtida underhållet av fastigheten. Målet är att detta ska ske utan att föreningen behöver öka sin relativt höga belåning på kort eller medellång sikt.

Styrelsens har mot den här bakgrunden tagit fram en plan för att successivt öka föreningens sparande till det fastställda målet fram till 2034, samt vilka avgiftshöjningar som bedöms nödvändiga utifrån dagens kända förutsättningar.

Planen delgavs föreningens medlemmar under november 2025 i samband med att information om avgiftshöjning för 2026 gavs.

För att öka trivseln och sammanhållningen bland föreningens medlemmar genomförde under 2025 föreningen två gårdsaktiviteter för medlemmarna. Den första genomfördes den 17/5. Där serverades korb och genomfördes tipspromenad. Den andra genomfördes den 7/12. Då serverades glögg och lekar för deltagande barn genomfördes. Som ett led i att öka delaktigheten i föreningen har styrelsen från och med slutet på 2025 möjliggjort via "öppet hus" för föreningens medlemmar inför varje styrelsemöte att träffa styrelsen. Detta för att ge medlemmarna möjligheten att lyfta olika frågor med styrelsen samt informera sig kring styrelsens arbete.

Utförda åtgärder under året:

Årtal	Åtgärd
2025	Spolning avloppsstammar
2025	Slipning och polering av stengolv i entréer, målning och byte akustikplattor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
2027	Underhåll och renovering av balkongplattor
2028	Spolning avloppsstammar

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	112	13	53	135	192
Skuldsättning, kr/kvm	9 289	9 346	9 346	9 305	9 305
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 704	9 705	9 705	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	12	12
Energikostnad, kr/kvm	196	192	177	164	145
Årsavgifter, kr/kvm	1 124	1 124	1 081	841	824
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 232	1 249	1 190	959	929
Nettoomsättning, tkr	10 374	10 373	9 871	8 183	7 929
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 892	-1 527	-1 819	-1 160	-3 536
Soliditet, %	23	24	25	27	27

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader till följd av regelverksbyte från K2 till K3.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 241 483 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 112 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 729 752	0	0	38 729 752
Underhållsfond, kr	2 470 742	0	1 885 482	4 356 224
S:a bundet eget kapital, kr	41 200 494	0	1 885 482	43 085 976
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 639 804	-1 526 636	-1 885 482	-17 051 922
Årets resultat, kr	-1 526 636	1 526 636	-1 891 562	-1 891 562
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 166 440	0	-3 777 044	-18 943 484
S:a eget kapital, kr	26 034 054	0	-1 891 562	24 142 492

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 414 518 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 051 922
Årets resultat, kr	-1 891 562
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 943 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	479 828
Balanseras i ny räkning, kr	-20 763 656

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 374 097	10 372 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 466	188 596
Summa Rörelseintäkter		10 469 563	10 561 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 805 376	-7 231 277
Övriga externa kostnader	Not 5	-487 021	-962 733
Personalkostnader	Not 6	-255 031	-235 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 340 639	-1 221 857
Summa Rörelsekostnader		-9 888 067	-9 651 612
Rörelseresultat		581 497	909 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 037	6 566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 476 095	-2 442 922
Summa Finansiella poster		-2 473 058	-2 436 356
Resultat efter finansiella poster		-1 891 562	-1 526 636
Resultat före skatt		-1 891 562	-1 526 636
Årets resultat		-1 891 562	-1 526 636

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	101 524 836	103 865 475
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		101 524 836	103 865 475
Summa Anläggningstillgångar		101 524 836	103 865 475

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 228
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 345 922	3 134 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	841 238	720 040
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 187 160	3 858 748

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		600 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	0

Summa Omsättningstillgångar

3 787 160 3 858 748

Summa Tillgångar

105 311 996 107 724 223

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 729 752	38 729 752
Fond för yttre underhåll	4 356 224	2 470 742
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	43 085 976	41 200 494

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 051 922	-13 639 804
Årets resultat	-1 891 562	-1 526 636
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-18 943 484	-15 166 440

Summa Eget kapital

24 142 492**26 034 054**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	40 172 881
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	40 172 881

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	78 940 270	38 767 389
Leverantörsskulder		296 506	912 300
Skatteskulder		17 034	27 923
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	354 545	353 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 561 149	1 455 967
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		81 169 504	41 517 288

Summa Skulder

81 169 504**81 690 169**

Summa Eget kapital och skulder

105 311 996**107 724 223**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	581 497	909 721
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 340 639	1 221 857
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 340 639	1 221 857
Erhållen ränta	1 625	16 649
Erlagd ränta	-2 414 617	-2 480 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	509 143	-332 675
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-168 483	224 218
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-582 143	353 955
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-750 627	578 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-241 483	245 497
Årets kassaflöde	-241 483	245 497
Likvida medel vid årets början	3 132 902	2 887 405
Likvida medel vid årets slut	2 891 419	3 132 902

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	53 077 128 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklart visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 145 536	9 145 572
	Hyror lokaler	922 620	875 952
	Hyror förbrukningsbaserad	63 828	62 880
	Hyror övrigt	37 096	37 096
	Övriga primära intäkter	205 567	251 237
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 374 647	10 372 737
	Hysesbortfall	-550	0
	<i>Summa</i>	-550	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 374 097	10 372 737

I årsavgiften ingår värme, vatten (varm & kallvatten), sophantering (inkl. hantering av grovsopor), digital TV grundutbud, 300Mbit/s bredband samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 770	0
	Övriga sekundära intäkter	84 696	188 596
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	95 466	188 596

Övriga sekundära intäkter inkluderar ersättning efter beslut gällande omprövning omsättningsbaserad moms 2019 om 53 036 kr.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 644 357	136 644 357		
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	136 644 357	136 644 357		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-32 778 882	-31 557 025		
	Årets avskrivningar	-2 340 639	-1 221 857		
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-35 119 521	-32 778 882		
	Utgående redovisat värde	101 524 836	103 865 475		
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	182 000 000	151 000 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	5 800 000		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	233 000 000	254 000 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 637 000	4 935 000		
	Summa	426 237 000	415 735 000		
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>		
	Fastighetsinteckning	98 903 000	98 903 000		
	Varav i eget förvar	0	0		
	Ställda säkerheter	98 903 000	98 903 000		
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 291 419	3 132 902		
	Övriga fordringar	54 503	1 578		
	Summa Övriga fordringar	2 345 922	3 134 480		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	1 412	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	839 826	720 040		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	841 238	720 040		
Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	2,67%	2026-01-23	19 267 394	0
	Swedbank	3,17%	2026-01-23	20 172 886	0
	Swedbank	4,10%	2026-06-17	19 999 995	0
	Swedbank	2,22%	2026-03-28	19 499 995	0
				78 940 270	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			78 940 270	
	Kortfristig del			78 940 270	

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	85 550	85 550
	Momsskuld	268 995	250 545
	Övriga kortfristiga skulder	0	17 614
	<i>Summa Övriga skulder</i>	354 545	353 709
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	945 790	885 981
	Upplupna räntekostnader	159 099	97 621
	Övriga upplupna kostnader	456 260	472 365
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 561 149	1 455 967

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-07.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brinckan 1
Org.nr 716418-6277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 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 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska en revisor vara auktoriserad. Vald revisor är inte auktoriserad.

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi

fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman

Av föreningen vald revisor

Ola Billock

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bodil Håkansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:43:54



Ulf Nordell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:37:57



Björn Arnek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:04:25



Mattias Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 14:30:21



Ola Billock

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:07:23



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:18:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Brinckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Billock

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:08:34



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:18:19



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.