

Årsredovisning för
Brf Brahegården
778000-0878
Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Brahegården, 778000-0878, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fjalar 8 i Västerås kommun med adress Brahegatan 8A-B. Fastigheten består av ett flerbostadshus och omfattar totalt 18 lägenheter samt 1 lokal. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt samt lokalen med hyresrätt. Föreningen har även 3 st parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17 hos Bolagsverket.

Lägenhetsfördelningen:

6 st 1 r o k
6 st 1,5 r o k
6 st 2 r o k

Byggnadernas totalyta är 923 kvadratmeter, lägenhetsyta 859 kvadratmeter och lokalyta 64 kvadratmeter. Nybyggnadsår 1939, värdeår 1959.
Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde via den fastighetsförsäkring Bostadsrätterna erbjuder i samarbete med Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg för alla lägenheter ingår i avtalet liksom Anticimex trygghetspaket för flerfamiljshus.

Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan är upprättad år 2021 av Husinsikt AB och uppdateras kontinuerligt. Fastigheten har fast internet genom Fibra.

Redovisningsvaluta SEK.

Föreningen har avtal med:

Mark Fastighet Mälardalen AB
Västerås Service och Anläggning AB
Telenor Sverige AB
Mälarenergi AB
Vafab Miljö
Västerås Brandservice AB
Söderberg & Partners

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Kabel-tv
Vatten, värme, el
Avfallshämtning
Kontroll brandberedskap 1 gång/år
Fastighetsförsäkring

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anna Schill	Ordförande	2026
Eva Häger	Ledamot	2026
Helena Olofsson	Ledamot	2026
Nathan Zimmerman	Suppleant	2026
Ebba Graversen	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Valberedning

Björg Fornwall	2026
----------------	------

Revisorer

LR Nolér AB	Ordinarie Extern
-------------	------------------

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgifterna höjs med 3% och hyran med 2,5% från 1/1 2025.
- Besiktning av stammarna utfördes.
- Filmning av dränering.
- Service av tvättstuga och torkrum.
- Lyktstolpe vid cykelparkeringen monterades samt säker el till fontänen.
- Trygghetsbesiktning av Anticimex är utförd.

Föreningens ekonomi

- Under året har ett av föreningens bundna lån omsättas till rörliga. Föreningen har nu två bundna lån som kommer att omsättas under 2026. Se mer detaljerad info under not 11.
- Föreningens räntekostnader har minskat med ca 9 700 kr jämfört med föregående år.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 18 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24 (26).

Under räkenskapsåret har 2 (6) st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm boyta, kr	864	839	815	780
Årsavgift (%) andel av totala rörelseintäkter	88	89	87	-
Skuldsättning per kvm boyta, kr	2891	2948	3124	3183
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2690	2744	2907	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	234	231	-
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	203	188	193	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	24	21
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	29	28	25
Kapitalkostnad per kvm boyta, kr	78	90	60	35
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	3	3	3	-
Sparande per kvm totalyta av tot int, kr	87	175	214	-
Nettoomsättning, tkr	808	785	796	751
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	94	120	110
Soliditet, %	22	21	18	15

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.) Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 750			70 750
Reservfond	7 770			7 770
Fond för yttre underhåll	199 475	66 600		132 875
Summa bundet eget kapital	277 995			211 395
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	457 818	-66 600	94 048	430 370
Årets resultat	12 650	12 650	-94 048	94 048
Summa fritt eget kapital	470 468			524 418
Summa eget kapital	748 463			735 813

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	12 650
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	524 418
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 100
Reservering till fond enligt beslut av styrelsen	-18 500
Summa balanserat resultat	470 468
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	470 468

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	808 147	785 348
Övriga rörelseintäkter		33 397	25 313
		841 544	810 661
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-173 909	-77 808
Driftskostnader	3	-363 032	-342 778
Övriga externa kostnader	4	-100 150	-88 901
Personalkostnader	5	-57 380	-63 738
Avskrivningar	6	-67 348	-67 345
		-761 818	-640 570
RÖRELSERESULTAT		79 726	170 091
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		149	954
Räntekostnader		-67 225	-76 997
		-67 076	-76 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		12 650	94 048
ÅRETS RESULTAT		12 650	94 048

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 614 420	2 681 768
Maskiner och inventarier		-	-
		2 614 420	2 681 768
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatser		2 000	2 000
		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		2 616 420	2 683 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		747	-
Övriga fordringar		2 427	2 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 280	26 522
		26 454	28 920
Kortfristiga placeringar	9	80 742	80 742
Kassa och bank		717 453	675 264
Summa omsättningstillgångar		824 649	784 926
SUMMA TILLGÅNGAR		3 441 069	3 468 694

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		70 750	70 750
Upplåtelseavgifter		7 770	7 770
Fond för yttre underhåll	10	199 475	132 875
		<u>277 995</u>	<u>211 395</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		457 818	430 370
Årets resultat		12 650	94 048
		<u>470 468</u>	<u>524 418</u>
Summa eget kapital		<u>748 463</u>	<u>735 813</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	443 008
		<u>-</u>	<u>443 008</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 482 945	2 089 241
Leverantörsskulder		74 010	70 057
Skatteskulder		4 265	3 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	131 386	127 387
		<u>2 692 606</u>	<u>2 289 873</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 441 069</u>	<u>3 468 694</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	12 650	94 048
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	67 348	67 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 998	161 393
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar Kortfr fordr	2 465	-918
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder Kortfr skuld	9 030	21 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 493	182 450
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-49 304	-150 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 304	-150 904
 Årets kassaflöde	42 189	31 546
Likvida medel vid årets början	675 264	643 717
Likvida medel vid årets slut	717 453	675 263

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast framräknad med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	1,5%	1,5%
Maskiner/Inventarier	Helt avskr.	Helt avskr.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgifter och Hyror

	2025	2024
Årsavgifter	742 355	720 747
Hysesintäkter	65 792	64 601
Summa	808 147	785 348

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	48 544	47 412
Snöröjning / sandning	1 563	1 563
Gård	13 926	2 755
Förbrukningsmaterial	2 452	750
Brandskydd	2 551	1 572
Övriga kostnader	2 980	
Summa	72 016	54 052

Reparationer

Tvättstuga	7 132	658
Källare	22 500	
Lås	756	1 070
VVS	30 503	7 813
Ventilation	781	
Elinstallation	40 221	
Tak		9 840
Balkong/altaner		4 375
Summa	101 893	23 756

Periodiskt underhåll

Summa

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER

173 909

77 808

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader

2025

2024

El

19 453

16 060

Värme

187 708

173 774

Vatten

30 263

26 512

Sophämtning/renhållning

27 510

28 082

Summa

264 934

244 428

Övriga driftskostnader

Försäkring

38 826

43 218

Kabel-tv

23 950

21 658

Summa

62 776

64 876

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

35 322

33 474

Summa

35 322

33 474

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

363 032

342 778

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2025

2024

Kreditupplysning

1 688

Överlåtelseavgifter

8 228

Tele- och datakommunikation

1 200

Ersättning till revisor

21 281

14 625

Föreningskostnader

4 602

4 529

Styrelseomkostnader

1 724

5 120

Förvaltningskostnader

49 934

48 912

Förvaltningskostnader, övriga

1 614

5 625

Administration

3 352

3 052

Korttidsinventarier

1 999

2 508

Medlems- och föreningsavgifter

4 528

4 530

Summa

100 150

88 901

Not 5

PERSONALKOSTNADER

2025

2024

Löner

10 000

Styrelsearvoden

35 000

35 000

Övriga arvoden

999

15 999

Sociala kostnader

11 381

12 739

Summa

57 380

63 738

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

Summa

2025	2024
67 348	67 345
67 348	67 345

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2025	2024
4 524 244	4 524 244
4 524 244	4 524 244

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-1 842 476	-1 775 131
-67 348	-67 345
-1 909 824	-1 842 476

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

2 614 420	2 681 768
35 000	35 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

10 247 000	8 460 000
5 782 000	5 352 000
16 029 000	13 812 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

Lokaler

15 600 000	8 200 000
429 000	260 000
16 029 000	8 460 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

Kabel-tv, Telenor

Medlemskap Bostadsrätterna

Lån Stadshypotek, betalas 2501

2025	2024
13 150	12 524
6 050	5 982
4 080	4 530
	3 486
23 280	26 522

Not 9

KORTFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nominellt
värde

Bokfört
värde

2025-12-31

Verkligt
värde

2025-12-31

Bokfört
värde

2024-12-31

Swedbank Robur Bas Mix

80 742	266 826	80 742
80 742	266 826	80 742

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2025	2024
Vid årets början	132 875	83 000
Reservering enligt stadgar 0,3% x taxvärde 16 029 000 kr	48 100	41 500
Reservering utöver stadgar	18 500	18 500
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-10 125
Vid årets slut	199 475	132 875

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	ändringsdag
Stadshypotek 226717	1,13%		242 284	2025-09-01
Stadshypotek 241148	2,85%	232 000	236 800	2026-01-02
Stadshypotek 235540	2,85%	274 804	277 908	2026-01-02
Stadshypotek 232689	2,65%	386 184	390 596	2026-02-05
Stadshypotek 239909	2,80%	234 000	242 000	2026-03-03
Stadshypotek 241150	2,80%	23 000	26 000	2026-03-03
Stadshypotek 241149	2,80%	225 787	228 387	2026-03-03
Stadshypotek 237642	2,80%	429 878	434 878	2026-03-03
Stadshypotek 244466	2,80%	234 284		2026-03-02
Stadshypotek 232690	2,71%	209 008	211 396	2026-04-30
Stadshypotek 229867	1,07%	234 000	242 000	2026-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		2 482 945	2 532 249	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 482 945	-2 089 241	
		-	443 008	

Kapitalskulden om fem år (2030-12-31) är 2 228 425 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag, 50 904 kr/år.

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025	2024
Arvoden	35 999	35 999
Sociala avgifter	11 000	11 000
Räntekostnader	8 215	8 195
Extern revisor	9 000	9 000
Förutbetalda avgifter och hyror	67 172	63 193
	131 386	127 387

Not 13
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2025	2024
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	3 769 600	3 769 600
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Avgifterna höjs med 5% och hyran med 2,5% från 1/1 2026.
- Service av tvättstuga och torkrum.
- Kontroll av tak och fallskydd ska utföras.
- Underhållsplanen ska uppdateras.
- Föreningen kommer efter räkenskapsårets utgång övergå till K3-regelverket i sin redovisning. Bokföringsnämnden (BFN) har beslutat att det från och med den 1 januari 2026 är tvingande för alla bostadsrättsföreningar att tillämpa K3-regelverket(BFNAR 2012:1). Övergången innebär bl.a utökade krav och upplysningar i noter, på nyckeltal, räntekostnader och underhållsplan, inga förenklade regler för periodiseringar får tillämpas samt att föreningen ska göra en komponentindelning av byggnaden och bedöma dess kvarvarande nyttjandeperiod."

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14.

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Anna Schill
Ordförande

Helena Olofsson
Ledamot

Eva Häger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

LR Nolér AB

Linda Söderling
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-15 10:55:07 CEST

RESLY

Title: Årsredovisning 2025, Brf Brahegården.pdf

Initiated By: maria.lilja@markbolagen.se (maria.lilja@markbolagen.se) via MARK
Fastighet Mälardalen AB 5567888960

Signees:

- Anna Schill signed at 2026-04-14 19:06:53 CEST with Swedish BankID (19830329-XXXX)
- Eva Birgitta Häger signed at 2026-04-14 20:11:41 CEST with Swedish BankID (19460418-XXXX)
- Helena Margareta Olofsson signed at 2026-04-14 20:22:53 CEST with Swedish BankID (19690802-XXXX)
- Linda Söderling signed at 2026-04-15 10:55:07 CEST with Swedish BankID (19770217-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 69de55f5626afa7c5f77107f Digest: MWD2mSHdGQe3GXoHesXD6s53CRxWFceaDfxosnApNC0=

Signed document (MWD2mS)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brahegården

Org.nr 778000-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brahegården för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. 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 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 Brahegården för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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 tryggsamt 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.

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.

Örebro, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

LR Nolér AB

Linda Söderling

Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-15 10:54:38 CEST

RESLY

Title: Revisionsberättelse 2025 Brf Brahegården.pdf

Initiated By: maria.lilja@markbolagen.se (maria.lilja@markbolagen.se) via MARK
Fastighet Mälardalen AB 5567888960

Signees:

- Linda Söderling signed at 2026-04-15 10:54:38 CEST with Swedish BankID (19770217-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 69de56e3626afa7c5f7712a3 Digest: oIALFVBHgvdZd2GaF7TtveKT2aIu0N6v1KhGnifAmoQ=

Signed document (oIALFV)