

Årsredovisning 2025

Brf ALMEN 5

716417-7839



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf ALMEN 5

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-22 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
Almen 5	1986	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 139 kvm och 1 lokal om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 269 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marianne Karolina Brygt	Ordförande
Carl Johan Hedin	Styrelseledamot
Emma Larsson	Styrelseledamot
Elisabeth Hoch	Styrelsesuppleant
Love Hernström	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-16. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. Stadgeändring samt fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1995** ● Nya elstigare
Byte av VA-stammar
- 1996** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2008** ● Stamspolning
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2009** ● Målning plåttak
- 2011** ● Fasadrenovering
- 2011-2013** ● Nya tvättmaskiner
- 2012** ● Fönsterrenovering
- 2014-2015** ● Renovering trapphus; målning, installation postboxar samt säkerhetsdörrar
- 2015** ● Fibernät
- 2016-2017** ● Stamspolning kök- och badrumsstammar
Stambyte i bottenplattan
- 2017** ● Rensning av ventilationskanaler
Taksäkerhet; Gångbryggor, stegar, snörasskydd
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2019** ● Byte av passersystem
Takunderhåll inkl komplettering av taksäkerhet
Byte torktumlare
Energideklaration
- 2020** ● Radonmätning
- 2020-2021** ● Renovering källarvåning inkl byte av dörrar

- 2021** ● Byte låssystem till gemensamma utrymmen
- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Stamspolning kök- och badrumsstammar
Brandskyddsbesiktning
Elarbeten i källare, tvättstuga och trapphus
- 2023** ● Fällning och bortforsling av skadat träd
Identifierade brister vid obligatorisk ventilationskontroll (OVK) åtgärdade
Byte och flytt av kärlskåp (avfallshantering)
- 2024** ● Byte radiatorventiler och stamventiler
Byte torkskåp
Slipning och lackning entréport
- 2025** ● Stamspolning lgh BV samt sidodragna stamledningar källare
Byte stuprör fasad mot gård

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning lgh BV samt sidodragna stamledningar källare
Målning ytskikt tvättstuga
Målning fönsterörrar våning 4
Målning och lagning källargolv
- 2026-2027** ● Byte tvättmaskin
Dränering mark
- 2027** ● Byte fjärrvärmecentral inkl. expansionskärl
Stamspolning lgh BV samt sidodragna stamledningar källare

Avtal med leverantörer

Besiktning hissanläggning	Kiwa Sweden AB
Bredband	Bredband2
Distribution/service TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät/elleverantör	Vattenfall
Fastighetsjour	Fastighetsägarna Stockholm AB /Securitas
Fastighetsskötsel (avrop)	Fastighetsägarna Stockholm AB
Funktionskontroll fjärrvärme	Norrenergi AB
Hissinstallation service och reparationer	Hissen AB
Låssmed	Norrmalms Lås AB
Revision	Rävisor AB
Servicavtal yttertak	JW Plåtslageri AB
Snöskottning Tak	JW Plåtslageri AB
Städning entré/trapphus	Väsby Fastighets Städ AB
Uppvärmning fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo och den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen "Bostadsrätterna".

Vid en överlåtelse av en bostadsrätt kan en överlåtelseavgift debiteras. Överlåtelseavgift uppgår till max 3,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift kan tas ut vid pantsättning och får maximalt uppgå till 1,5 % av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Vid andrahandsupplåtelse kan en årlig avgift om max 10 % av prisbasbeloppet tas ut.

Bostadsrättshavare till lägenhet som har försetts med balkong skall årligen erlägga särskild balkongavgift vilken beslutas av styrelsen och kan uppgå till högst 1,5 % av prisbasbeloppet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Avtalet för fastighetsskötsel med Fastighetsägarna Stockholm har ändrats till avropsavtal (tidigare rondering).

Övriga uppgifter

Inför övergång till komponentavskrivning har föreningens underhållsplan uppdaterats.

Förändringar i bostadsrättslagen den 1 januari 2023 gällande 7 kap. 7 § har föranlett översyn av föreningens stadgar och uppdaterad version registrerades hos Bolagsverket 2025-10-22.

Vid extra stämma 2025-10-22 avgick Peter von Zeipel som styrelseledamot. Johan Hedin valdes till styrelseledamot och till ny suppleant valdes Love Hernström.

Efter stadgeändringen har föreningens regler vid bostadsrättshavares åtgärd i egen lägenhet reviderats och bl.a. kompletterats med information om att fler åtgärder nu kräver tillstånd från styrelsen, exempelvis att även hänsyn kan tas till kulturarv och särskilda historiska värden som rör fastigheten förutsatt att föreningen kommunicerar detta till bostadsrättshavare.

Styrelsen har under året reviderat rutiner för det systematiska brandskyddsarbetet och bl.a. kompletterat skyltning. Service av släckutrustning kommer utföras av Brandfast Sverige AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	977 475	899 430	886 643	893 352
Resultat efter fin. poster	48 806	-251 542	-77 761	-114 117
Soliditet (%)	93	93	92	54
Yttre fond	1 869 129	1 844 280	1 575 476	1 334 460
Taxeringsvärde	41 998 000	36 817 000	36 817 000	36 817 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	738	716	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	89,2	88,5	91,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 302	1 308	1 666	1 672
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 169	1 174	1 495	1 501
Sparande / kvm totalyta, kr	128	102	39	35
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	23	22	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	188	180	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	46	24	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	257	227	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	2,87	2,09	1,39
Räntekänslighet (%)	1,62	1,77	2,33	2,34

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 225 673	-	-	2 225 673
Upplåtelseavgifter	2 377 327	-	-	2 377 327
Fond, yttre underhåll	1 844 280	-	24 849	1 869 129
Uppskrivningsfond	21 810 915	-	-	21 810 915
Balanserat resultat	-4 033 263	-251 542	-9 753	-4 294 558
Årets resultat	-251 542	251 542	48 806	48 806
Eget kapital	23 973 390	0	63 902	24 037 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 294 558
Årets resultat	48 806
Totalt	-4 245 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	268 804
Att från yttre fond i anspråk ta	-21 875
Balanseras i ny räkning	-4 492 681
	-4 245 752

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	977 475	899 430
Övriga rörelseintäkter	3	-5	42 148
Summa rörelseintäkter		977 470	941 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-688 181	-872 994
Övriga externa kostnader	9	-89 569	-119 570
Personalkostnader	10	-42 753	-36 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-91 968	-137 486
Summa rörelsekostnader		-912 471	-1 166 201
RÖRELSERESULTAT		64 999	-224 622
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 698	21 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-53 891	-48 560
Summa finansiella poster		-16 193	-26 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 806	-251 542
ÅRETS RESULTAT		48 806	-251 542

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	24 392 016	24 456 024
Maskiner och inventarier	13	106 976	134 936
Pågående projekt	14	6 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 505 242	24 590 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 505 242	24 590 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 625	12 190
Övriga fordringar	15	3 075	4 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	87 044	61 099
Summa kortfristiga fordringar		101 744	78 038
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 137 623	1 004 029
Summa kassa och bank		1 137 623	1 004 029
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 239 367	1 082 067
SUMMA TILLGÅNGAR		25 744 609	25 673 027

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 603 000	4 603 000
Uppskrivningsfond		21 810 915	21 810 915
Fond för yttre underhåll		1 869 129	1 844 280
Summa bundet eget kapital		28 283 044	28 258 195
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 294 558	-4 033 263
Årets resultat		48 806	-251 542
Summa ansamlad förlust		-4 245 752	-4 284 805
SUMMA EGET KAPITAL		24 037 292	23 973 390
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 482 925	1 490 085
Leverantörsskulder		21 528	35 420
Skatteskulder		5 344	8 401
Övriga kortfristiga skulder		4 843	8 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	192 677	157 235
Summa kortfristiga skulder		1 707 317	1 699 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 744 609	25 673 027

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 999	-224 622
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	91 968	137 486
	156 967	-87 136
Erhållen ränta	8 377	21 640
Erlagd ränta	-42 339	-56 076
Erhållen utdelning	29 321	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 326	-121 572
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 706	6 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 288	-25 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 908	-140 937
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 250	-134 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 250	-134 499
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	15 096	14 722
Amortering av lån	-7 160	-407 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 936	-392 438
ÅRETS KASSAFLÖDE	133 594	-667 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 004 029	1 671 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 137 623	1 004 029

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ALMEN 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	1,06 %
Yttertak	3,92 %
Fasader	1,51 %
Balkonger	1,23 %
Fönster	1,06 %
Stamledningar VA	1,96 %
Stamledningar Värme	1,31 %
El	1,96 %
Hissar	7,85 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	869 794	797 654
Hysesintäkter, lokaler	72 444	71 364
Kabel-TV/Bredband	28 260	27 924
Övriga intäkter	6 977	2 488
Summa	977 475	899 430

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Övriga intäkter	0	13 500
Återbetaln. all Framtid	0	28 649
Summa	-5	42 148

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 229	40 962
Städning	10 175	9 144
Besiktning och service	18 743	6 078
Trädgårdsarbete	25 539	0
Övrigt	0	528
Snöskottning	15 000	45 371
Summa	108 686	102 083

Försäkringsärende/vattenskada	0	3 738
Summa	38 287	16 257

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	14 155
VA	0	13 800
Värme	0	216 000
Tak	21 875	0
Summa	21 875	243 955

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	30 357	29 733
Uppvärmning	237 141	238 300
Vatten	73 778	58 194
Sophämtning	44 966	50 271
Summa	386 242	376 498

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 732	39 197
Tomträttsavgälder	3 389	2 027
Bredband	28 750	35 251
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	58 346	55 851
Summa	133 092	134 201

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 660	200
Övriga förvaltningskostnader	36 368	33 300
Juridiska kostnader	3 125	50 375
Revisionsarvoden	13 800	8 395
Ekonomisk förvaltning	28 616	27 300
Summa	89 569	119 570

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 280	30 000
Sociala avgifter	7 473	6 151
Summa	42 753	36 151

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	53 890	48 560
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	53 891	48 560

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 245 759	27 245 759
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 245 759	27 245 759
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 789 735	-2 675 999
Årets avskrivning	-64 008	-113 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 853 743	-2 789 735
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 392 016	24 456 024
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 655 000</i>	<i>22 655 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 374 000	14 162 000
Taxeringsvärde mark	23 624 000	22 655 000
Summa	41 998 000	36 817 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	417 744	301 995
Årets inköp	0	115 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	417 744	417 744
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-282 808	-277 808
Årets avskrivning	-27 960	-5 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-310 768	-282 808
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 976	134 936

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	6 250	0
Summa pågående arbeten	6 250	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 075	4 749
Summa	3 075	4 749

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 533	35 942
Försäkringspremier	40 738	0
Bredband	8 877	8 894
Förvaltning	14 896	16 263
Summa	87 044	61 099

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-05	3,36 %	92 730	99 890
Stadshypotek	2026-01-02	3,50 %	1 390 195	1 390 195
Summa			1 482 925	1 490 085
Varav kortfristig del			1 482 925	1 490 085

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 447 125 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 819	0
Städning	4 362	1 390
El	2 611	2 420
Uppvärmning	30 457	30 557
Utgiftsräntor	12 505	953
Löner	34 280	29 000
Beräknade uppl. sociala avifter	10 771	9 011
Förutbetalda avgifter/hyror	85 477	75 509
Beräknat revisionsarvode	8 395	8 395
Summa	192 677	157 235

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 356 200	2 356 200

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna kommer höjas med 4 % fr o m 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

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

Solna

Carl Johan Hedin
Styrelseledamot

Emma Larsson
Styrelseledamot

Marianne Karolina Brygt
Ordförande

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 11:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 14:55

DOCUMENT ID:

ryZgpFhBYWx

ENVELOPE ID:

ByeTKnSF-e-ryZgpFhBYWx

DOCUMENT NAME:

Brf ALMEN 5, 716417-7839 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

c66bc13eb9537121453865a1d9a1991c4e367b25b193e

6ce6fa6ef00a3d404457ffabae7b15146820fbee71c9308

901a2e9752629f5926db23a9b5a8baa50571

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant




eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marianne Karolina Brygt marre1brygt@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 21:45 04.03.2026 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.66
2. EMMA LARSSON emma.larsson@strawberry.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 17:25 05.03.2026 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.145.106
3. Carl Johan Hedin johan.hedin@echoreply.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 18:58 05.03.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.133.190
4. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 11:36 06.03.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.28

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ALMEN 5,
716417-7839**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf ALMEN 5** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf ALMEN 5**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 11:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 14:55

DOCUMENT ID:

By7gpY2SYWe

ENVELOPE ID:

SJxg6F3HYWI-By7gpY2SYWe

DOCUMENT NAME:

RB ALMEN 5.pdf

2 pages

SHA-512:

0100606325bb5d03f4ac3958f501e326b0d6acd08904ab
5cff8af3e1957a744cb9f81ea76df8283c03f8ab3b9edadb
e603c970ef2adcb9ede45ec8828fd93fa8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	06.03.2026 11:37 06.03.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.28

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed