

Årsredovisning 2025

Brf Brobyggaren 5 i Stockholm

769606-0990



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brobyggaren 5	2009	Stockholm

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 1 hyreslägenhet och 33 bostadsrätter om totalt 1 903 kvm och 3 lokaler om 488 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 541 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Lindhe	Styrelseledamot
Caroline Håkansson	Styrelseledamot
Josefine Henriksson	Styrelseledamot
Rita Valanko	Ordförande
Magnus Albin Johansson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Selver Krpuljevic Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Stambyte av alla vertikala stammar, el-stigare, undercentral, renovering av badrum och kök i många av lägenheterna samt gemensam tvättstuga
- 2012 ● Fönsterrenovering
- 2013 ● Renovering soprum samt iordningsställande av barnvagnsförråd
- 2014 ● Renovering och målning trapphus, cykelparkering inrättad samt iordningsställande av trädgård
- 2015 ● Renovering och byte av horisontella stammar i källaren (hälften)
- 2016 ● Kompletterade inbrottskydd ytterdörrar
- 2017 ● taksäkerheten av förbättring samt fastigheten i Fibernät av Installation
- 2018 ● Byte/relining av resterande horisontella stammar i källaren
- 2019 ● Stamspolning av samtliga stammar, tradbekäring, upgradering av brandskyddet, samt radonmätning genomförd med godkänt resultat
- 2020 ● Hissrenovering inklusive byte av hissorg, samt renoverat kungsbalkonger och altane
- 2021 ● Mindre renovering av cykelparkeringen som inkluderade ny plattsättning
- 2022 ● Energibesparingsprojekt
- 2023 ● Takbesiktning, byte av LED armaturer på vind och källare
- 2024 ● Stamspolning, byte av ventiler i källare, OVK, takbesiktning med tillhörande åtgärder, slipning och oljning av ytterdörrar

Planerade underhåll

- 2026 ● Ev åtgärder kopplat till slutbesiktning balkonger
- 2027-2028 ● Målning fasad
- 2030-2031 ● Omläggning tax efter behov

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsförvaltning Åkerlunds Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 295 573 kr, betydligt bättre än det budgeterade resultatet på - 27 699 kr. Den stora skillnaden förklaras främst av ett mindre än väntat intäktsbortfall från hyresgäster i lokaler samt något lägre kostnader för reparationer och räntor. Under året har styrelsen också begärt en omprövning av historisk moms vilket gett ett positivt utfall och haft en positiv resultatpåverkan på cirka 90 000 kr.

Vid årets utgång hade föreningen 906 239 kr i likvida medel i kassan och på räntebärande likvidkonton, en minskning på 38 301 kr jämfört med årets utgång 2024. Föreningens kassaflöden har varit fortsatt starka under 2025 och minskningen av likvida medel kommer av att föreningen har amorterat ner lånen med 1 000 000 kr under året.

Kortfristiga lån uppgår till 5 000 000 kr vid årets utgång och utgörs av ett lån med bunden ränta. Lånet löper ut under mitten av 2026 och kommer då omförhandlas. Långfristiga lån uppgick till 8 708 330 fördelat över två lån med förfalldatum under 2027. Dessa lån har bundna räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 558 068	2 462 594	2 433 747	2 301 038
Resultat efter fin. poster	295 573	-39 542	176 360	-105 497
Soliditet (%)	78	76	76	74
Yttre fond	3 609 069	3 220 423	2 750 269	2 280 115
Taxeringsvärde	90 831 000	90 841 000	90 841 000	90 841 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	755	720	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,2	55,7	53,8	54,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 528	8 086	8 361	9 048
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 395	5 972	6 175	6 901
Sparande / kvm totalyta, kr	351	260	382	327
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	26	27	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	181	155	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	30	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	244	212	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	2,20	1,31	1,12
Räntekänslighet (%)	9,62	10,72	11,62	13,18

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	53 319 296	-	-	53 319 296
Upplåtelseavgifter	9 448	-	-	9 448
Fond, yttre underhåll	3 220 423	-	388 646	3 609 069
Balanserat resultat	-6 327 450	-39 542	-388 646	-6 755 638
Årets resultat	-39 542	39 542	295 573	295 573
Eget kapital	50 182 175	0	295 573	50 477 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 755 638
Årets resultat	295 573
Totalt	-6 460 065
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	470 154
Balanseras i ny räkning	-6 930 219
	-6 460 065

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 558 068	2 462 594
Övriga rörelseintäkter	3	26 804	4
Summa rörelseintäkter		2 584 871	2 462 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 263 092	-1 357 291
Övriga externa kostnader	9	-131 215	-154 949
Personalkostnader	10	-75 296	-75 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 348	-597 356
Summa rörelsekostnader		-2 066 952	-2 184 899
RÖRELSERESULTAT		517 920	277 699
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97 820	11 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-320 168	-329 038
Summa finansiella poster		-222 347	-317 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		295 573	-39 542
ÅRETS RESULTAT		295 573	-39 542

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	64 086 183	64 683 531
Summa materiella anläggningstillgångar		64 086 183	64 683 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 086 183	64 683 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 106	10 442
Övriga fordringar	13	924 265	966 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95 667	99 657
Summa kortfristiga fordringar		1 025 038	1 077 045
Kassa och bank			
Kassa och bank		-362	-78
Summa kassa och bank		-362	-78
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 024 676	1 076 967
SUMMA TILLGÅNGAR		65 110 860	65 760 498

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 328 744	53 328 744
Fond för yttre underhåll		3 609 069	3 220 423
Summa bundet eget kapital		56 937 813	56 549 167
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 755 638	-6 327 450
Årets resultat		295 573	-39 542
Summa ansamlad förlust		-6 460 065	-6 366 992
SUMMA EGET KAPITAL		50 477 748	50 182 175
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 708 330	5 000 000
Övriga långfristiga skulder		265 497	265 497
Summa långfristiga skulder		8 973 827	5 265 497
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 000 000	9 708 330
Leverantörsskulder		198 299	102 227
Skatteskulder		2 573	0
Övriga kortfristiga skulder		42 692	128 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	415 721	373 434
Summa kortfristiga skulder		5 659 285	10 312 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 110 860	65 760 498

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	517 920	277 699
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	597 348	597 356
Extraordinära intäkter	92 103	0
	1 207 371	875 055
Erhållen ränta	5 717	11 797
Erlagd ränta	-320 695	-327 865
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	892 394	558 987
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 990	-664
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 678	-9 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	962 062	548 922
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-37 938	48 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	944 540	895 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	906 601	944 540

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,94 - 5,00 %
Stamledningar VA	3,33 %
Dörrar & portar	3,33 %
Yttertak	3,33 %
Fönster	5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 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	1 380 864	1 327 740
Hysesintäkter, bostäder	103 623	99 735
Hysesintäkter, lokaler	1 078 129	1 074 168
Kabel-TV/Bredband	46 104	46 104
Intäktsreduktion	-68 664	-99 480
Övriga intäkter	18 012	14 327
Summa	2 558 068	2 462 594

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	4
Försäkringsersättning	26 800	0
Summa	26 804	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	55 172	57 884
Besiktning och service	73 459	37 657
Städning	29 811	30 209
Trädgårdsarbete	0	722
Övrigt	4 500	37 448
Summa	162 942	163 919

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 144	25 164
Bostäder	25 794	0
Bostäder VVS	51 351	87 552
Tvättstuga	0	594
Källarutrymmen	50 189	3 547
Dörrar och lås/porttele	3 375	16 763
VA	287	52 214
Värme	1 319	881
El	44 008	13 274
Hissar	3 978	0
Tak	0	34 644
Fasader	0	8 689
Balkonger	0	7 241
Summa	182 445	250 563

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	81 508
Summa	0	81 508

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	68 341	64 385
Uppvärmning	444 535	444 928
Vatten	100 699	91 148
Sophämtning	41 826	36 948
Summa	655 400	637 409

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 857	51 245
Kabel-TV	11 868	11 688
Bredband	45 926	39 900
Arvode teknisk förvaltning	8 728	1 388
Fastighetsskatt	136 926	119 671
Summa	262 305	223 892

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	60
Övriga förvaltningskostnader	29 861	44 433
Juridiska kostnader	0	10 137
Revisionsarvoden	32 445	32 464
Ekonomisk förvaltning	68 909	67 856
Summa	131 215	154 949

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 200	57 300
Sociala avgifter	16 096	18 002
Summa	75 296	75 302

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	320 168	328 813
Övriga räntekostnader	0	225
Summa	320 168	329 038

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 655 473	74 655 473
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 655 473	74 655 473
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 971 942	-9 374 586
Årets avskrivning	-597 348	-597 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 569 290	-9 971 942
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 086 183	64 683 531
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 037 330</i>	<i>32 037 330</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 259 000	28 077 000
Taxeringsvärde mark	55 572 000	62 764 000
Summa	90 831 000	90 841 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 570	9 374
Skattefordringar	13 094	5 964
Övriga fordringar	0	6 990
Nabo Klientmedelskonto	440 040	314 220
Borgo	466 561	630 398
Summa	924 265	966 946

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 898	4 415
Försäkringspremier	55 368	53 823
Kabel-TV	2 994	2 967
Bredband	13 300	19 326
Förvaltning	18 107	19 126
Summa	95 667	99 657

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-03-28	2,93 %	4 750 000	4 750 000
SEB	2027-12-28	2,63 %	3 958 330	4 958 330
SEB	2026-06-28	0,90 %	5 000 000	5 000 000
Summa			13 708 330	14 708 330
Varav kortfristig del			5 000 000	9 708 330

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 708 330 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 171	6 158
EI	4 932	6 111
Uppvärmning	57 592	59 092
Vatten	16 825	15 205
Löner	68 300	57 300
Beräknade uppl. sociala avifter	18 601	2 508
Utgiftsräntor	4 095	4 622
Förutbetalda avgifter/hyror	216 205	200 438
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	415 721	373 434

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 958 330	17 958 330

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har slutbesiktning av balkonger genomförts och eventuella uppföljningsåtgärder kommer initieras under 2026. Samtliga armaturer i trapphuset har bytts ut. Det har även vidtagits VVS åtgärder i föreningens lokaler samt byte av källardörr till följd av ett inbrott under året.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

Caroline Håkansson
Styrelseledamot

Josefine Henriksson
Styrelseledamot

Magnus Albin Johansson
Styrelseledamot

Marcus Lindhe
Styrelseledamot

Rita Valanko
Ordförande

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

Selver Krpuljevic
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 17:00

DOCUMENT ID:

HJHirWFp-x

ENVELOPE ID:

H1XorbKaWI-HJHirWFp-x

DOCUMENT NAME:

Brf Brobyggaren 5 i Stockholm, 769606-0990 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

8c7f4a4e0ce6570da10c0be1452daa4bfc98c8224cedc0e9a68767704c9957b99ae7239c7a6bdd08fab2b8ee8c5be88de44ab64e9cee8ceb919173a2afaea9a1

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. Josefine Henriksson josefine_henriksson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 07:52 26.04.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.142.118
2. RITA VALANKO rita.valanko@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 13:43 26.04.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.142.94
3. Magnus Albin Johansson magnus.joh7@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:49 25.04.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.142.175
4. MARCUS LINDHE marcus.lindhe@protonmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:07 27.04.2026 20:54	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.142.102
5. CAROLINE HÅKANSSON caroline.me.hakansson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:33 27.04.2026 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.167.182
6. Selver Krpuljevic selver@r3.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:40 06.05.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 91.240.252.139

* 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 Brf Brobyggaren 5 i Stockholm
Org.nr. 769606-0990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 tryggt 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Selver Krpuljevic
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 17:00

DOCUMENT ID:

rylJrWF6Ze

ENVELOPE ID:

H17iSWKaWx-rylJrWF6Ze

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser, brobyggaren 5.pdf

2 pages

SHA-512:

77dd654bb0e8ccda7620c47889c209f6807c159bba0feb
b72e2061bc82eef19121bbc53df99e72246ac9536ecfcc
8cfb5ddf665f93ff8051de0220da5a36745

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Selver Krpuljevic selver@r3.se	Signed Authenticated	06.05.2026 16:39 06.05.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 91.240.252.139

* 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