

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5

769605-4258



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gambrinus 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. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning vid förlust | s. 7 |
| 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 Stockholm .

Föreningen är inte med i en samfällighet.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Morellträdet 23 | 2010 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Per bokslutsdagen har föreningen 2 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 456 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 110 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 935 kvm.

Den ena hyresrätten är efter årsskiftet såld för 4,8 miljoner kr och den andra har ett bedömt marknadsvärde på 4,1 miljoner kr.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-----------------|
| Philip Johansson Melin | Ordförande |
| Åsa Moberg | Styrelseledamot |
| Andreas Nilsson | Styrelseledamot |
| Helena Wiklund | Styrelseledamot |
| Louise Britzne | Styrelseledamot |

Valberedning

Joseba Garay Martinez

Paul Ahlskog

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Urban Johansson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Kontroll av bjälklag
- 2012** ● Installation Stokab Fiber
- 2013** ● Stambyte
- 2014** ● Byte av tvättmaskin
Renovering av yttertak
Hissrenovering
- 2015** ● Underhåll undercentral
- 2016** ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2017** ● Nya entrédörrar
Renovering av innegård(bjälklag) och evakuering av garage
Nya fönster till lokaler i källarplan
- 2018** ● Balkongbygge
Renovering av innegård, med viss upprustning av garaget
- 2019** ● Byte av tvättmaskin
- 2020** ● Ny garageport & renovering cykelställ
- 2022** ● Upprustning av innegård
Målning av trapphus
Installation av ny belysning i trapphus
Underhåll av golv - bottenplan
- 2023** ● OVK
- 2025** ● Byte av styrenhet värmecentral
Byte av torkskåp tvättstugan

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av fönster
Åtgärder ventilation, kanalkartering
Radonmätning
Energideklaration
Förpackningsinsamling i fastigheten samt översyn av hantering kring restavfall/matavfall
Injustering av värme samt byte av termostater på element

Underhållsplanen är ett levande dokument och tidpunkt för planerade åtgärder kan komma att ändras under kommande 5-årsperiod.

Avtal med leverantörer

| | |
|---|-----------------------|
| Banktjänster | SEB |
| Bredband och TV | Telenor |
| Ekonomisk, Fastighetsförvaltning och städtjänster | Nabo |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi |
| Hisstjänster | Hissbolaget Stockholm |
| Städ | Hustomtar AB |
| Takvärme | Plinten Elektriska AB |
| Vatten | Stockholm Vatten AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under stämman 2025 informerade styrelsen medlemmarna om att man noggrant följde kostnadsutvecklingen och att en avgiftshöjning kunde bli aktuell. Under hösten blev det tydligt att kostnadsnivån hade ökat, både vad gäller löpande drift och genom några oväntade extraordinära händelser.

En omfattande utrensning av gammalt material i föreningens utrymmen genomfördes. Detta arbete var nödvändigt då det under många år samlats stora mängder saker som både tog plats och utgjorde en brandrisk. Kostnaden blev betydligt högre än vad som framgick av de offerter styrelsen först fått, främst eftersom mängden material som behövde tas om hand var mycket större än förväntat.

Föreningen har även haft en hyresgäst som av sjukdomsskäl inte kunnat bo i sin lägenhet på flera år. Eftersom en tom lägenhet medför risker har en dialog förts med hyresgästen och där föreningen beslutat att stå för hyresgästens flyttkostnader. För att säkerställa att processen genomfördes korrekt har styrelsen anlitat juridisk expertis, vilket också innebar högre kostnader än beräknat, totalt 100 tkr.

Därtill har det funnits problem med värmesystemet i byggnaden. Det upptäcktes att temperaturen på varmvattnet var för hög, och orsaken visade sig vara en felaktig centralenhet till värmeväxlaren som behövde bytas ut.

Dessa tre kostnader är de huvudsakliga anledningarna till att årets rörelseresultat slutligen blev negativt.

I övrigt har verksamheten rullat på utan större avvikelser. Räntenivåerna har varit stabila och styrelsen har, i enlighet med vad som kommunicerades på stämman, fortsatt arbetet med att förlänga lån så att inte allt förfaller samtidigt. Ambitionen är att sprida förfalldatumerna över tid för att undvika stora trancher samma år.

Förändringar i avtal

Under 2025 har föreningen fått en ny ekonomisk förvaltare, Nabo. Styrelsen är mycket nöjd med bytet och upplever att de nu har betydligt bättre överblick över föreningens ekonomi. Det har blivit enklare att planera både långsiktig ekonomi och budgetarbete.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen lagt mycket arbete på att städa upp i de administrativa processer som följer av att byta ekonomisk förvaltare. Styrelsen har också i början på 2025 uppdaterat föreningens underhållsplan, vilket ger dem en betydligt bättre bild av vilken avgiftsnivå som krävs framåt för att möta framtida underhållsbehov.

Styrelsen har dessutom arbetat intensivt med att förstå fastighetens tekniska behov och vilka åtgärder som krävs på kort och lång sikt. De har även bytt bokningssystem för tvättstugan och förbättrat deras kommunikationsvägar med medlemmarna, i linje med önskemålen som kom fram vid stämman 2025. Detta gör det lättare att informera om vad som händer i byggnaden och säkerställa tydligare och snabbare kommunikation.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 501 845 | 1 489 039 | 1 485 065 | 1 491 111 |
| Resultat efter fin. poster | -499 263 | -276 647 | -483 852 | -438 834 |
| Soliditet (%) | 84 | 85 | 84 | 84 |
| Yttre fond | 1 406 904 | 1 197 147 | 987 390 | 987 390 |
| Taxeringsvärde | 71 780 000 | 69 919 000 | 69 919 000 | 69 919 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 758 | 697 | 632 | 637 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 74,3 | 69 | 46 | 44 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 235 | 5 235 | 5 235 | 5 235 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 4 006 | 4 269 | 4 269 | 4 269 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -83 | 31 | -78 | 235 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 30 | 33 | 35 | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 138 | 171 | 133 | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 52 | 57 | 49 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 219 | 261 | 217 | 191 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,17 | 3,37 | 2,97 | - |
| Räntekänslighet (%) | 6,90 | 8 | 8 | 7 |

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025. Fram till slutet av året såg både kassaflöde och rörelseresultat ut att bli svagt positiva, men ett antal kostnader ökade mer än beräknat. Detta ledde till att både rörelseresultatet och kassaflödet blev negativa. Styrelsen beslutade därför att höja avgifterna från och med 1 februari 2026. Höjningen bedöms vara tillräcklig för att föreningen ska nå ett positivt rörelseresultat och kassaflöde under 2026.

Föreningen har dolda tillgångar i form av två kvarvarande hyresrätter. Som beskrivits i ekonomiavsnittet har föreningen, tillsammans med en av hyresgästerna, nått en överenskommelse om utflytt där föreningen står för flyttkostnaderna. Nu är lägenheten tömd, och försäljning har påbörjats. Intäkten från försäljningen planeras att finansiera de större underhållsåtgärder som är planerade för 2026. När dessa åtgärder är genomförda förväntar sig styrelsen få en tydligare bild av en normal nivå för föreningens löpande operativa kostnader och eventuella ändringar av avgifter. Kvarvarande del av vinsten från lägenhetsförsäljningen ska användas för att amortera föreningens lån hos SEB.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS | | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|
| | | RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | |
| Insatser | 47 003 770 | - | - | 47 003 770 |
| Upplåtelseavgifter | 8 482 155 | - | - | 8 482 155 |
| Fond, yttre underhåll | 1 197 147 | - | 209 757 | 1 406 904 |
| Reservfond | 569 613 | - | - | 569 613 |
| Balanserat resultat | -12 205 798 | -276 647 | -209 757 | -12 692 201 |
| Årets resultat | -276 647 | 276 647 | -499 263 | -499 263 |
| Eget kapital | 44 770 241 | 0 | -499 263 | 44 270 977 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -12 692 201 |
| Årets resultat | -499 263 |
| Totalt | -13 191 465 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 215 340 |
| Balanseras i ny räkning | -13 406 805 |
| | -13 191 465 |

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 | 1 501 845 | 1 489 039 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 9 245 | 7 780 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 511 090 | 1 496 819 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 103 192 | -939 842 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -248 716 | -232 473 |
| Personalkostnader | 9 | -73 567 | -73 569 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -337 822 | -332 907 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 763 296 | -1 578 790 |
| RÖRELSERESULTAT | | -252 206 | -81 972 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 574 | 6 960 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -247 631 | -201 636 |
| Summa finansiella poster | | -247 057 | -194 675 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -499 263 | -276 647 |
| ÅRETS RESULTAT | | -499 263 | -276 647 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 51 951 430 | 52 281 802 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 37 247 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 51 988 676 | 52 281 802 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 51 988 676 | 52 281 802 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 4 112 | 5 265 |
| Övriga fordringar | 13 | 293 973 | 115 569 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 95 657 | 102 007 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 393 741 | 222 841 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 140 488 | 428 275 |
| Summa kassa och bank | | 140 488 | 428 275 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 534 229 | 651 116 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 52 522 905 | 52 932 918 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 56 055 538 | 56 055 538 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 406 904 | 1 197 147 |
| Summa bundet eget kapital | | 57 462 442 | 57 252 685 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -12 692 201 | -12 205 798 |
| Årets resultat | | -499 263 | -276 647 |
| Summa fritt eget kapital | | -13 191 465 | -12 482 444 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 44 270 977 | 44 770 241 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 2 955 000 | 3 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 955 000 | 3 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 4 797 500 | 4 252 500 |
| Leverantörsskulder | | 125 797 | 58 201 |
| Skatteskulder | | 9 898 | 9 125 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 71 242 | 76 080 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 292 491 | 266 771 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 296 928 | 4 662 677 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 52 522 905 | 52 932 918 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -252 206 | -81 972 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 337 822 | 332 907 |
| | 85 616 | 250 935 |
| Erhållen ränta | 574 | 6 960 |
| Erlagd ränta | -245 773 | -203 178 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -159 583 | 54 718 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 19 061 | 345 722 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 87 393 | -223 682 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -53 129 | 176 759 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -44 697 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -44 697 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -97 826 | 176 759 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 531 253 | 354 494 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 433 428 | 531 253 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|---------------|
| Byggnad | 0,64 - 5,00 % |
| Maskiner och inventarier | 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.

Det har skett omklassificering av Nabo klientmedelskonto från "kassa och bank" till "övrig fordran" i balansräkningen för både UB och IB siffrorna.

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 | 950 856 | 950 832 |
| Årsavgifter, lokaler | 80 856 | 80 844 |
| Hysesintäkter, bostäder | 121 215 | 117 396 |
| Hysesintäkter, p-platser | 250 680 | 227 160 |
| Kabel-TV/Bredband | 91 440 | 91 440 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 2 574 |
| Överlåtelseavgift | 0 | 16 403 |
| Övriga intäkter | 4 838 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 1 960 | 2 390 |
| Summa | 1 501 845 | 1 489 039 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | 1 | 6 |
| Övriga intäkter | 486 | 7 774 |
| Övriga rörelseintäkter | 8 758 | 0 |
| Summa | 9 245 | 7 780 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 36 812 | 71 217 |
| Städning | 34 909 | 0 |
| Besiktning och service | 31 667 | 44 877 |
| Trädgårdsarbete | 6 438 | 0 |
| Snöskottning | 1 450 | 3 625 |
| Summa | 111 276 | 119 719 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer | 71 355 | 10 580 |
| Tvättstuga | 6 082 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 215 | 0 |
| VA | 3 713 | 0 |
| Värme | 56 250 | 0 |
| El | 8 200 | 0 |
| Hissar | 18 038 | 0 |
| Fönster | 2 024 | 0 |
| Summa | 165 877 | 10 580 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 57 126 | 60 068 |
| Uppvärmning | 267 389 | 309 744 |
| Vatten | 100 213 | 103 309 |
| Sophämtning | 75 084 | 72 441 |
| Summa | 499 812 | 545 562 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 84 367 | 27 753 |
| Kabel-TV | 38 252 | 34 191 |
| Bredband | 68 640 | 76 657 |
| Fastighetsskatt | 134 968 | 125 379 |
| Summa | 326 227 | 263 981 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 3 019 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 67 776 | 69 808 |
| Juridiska kostnader | 77 419 | 0 |
| Revisionsarvoden | 51 750 | 48 558 |
| Ekonomisk förvaltning | 48 752 | 66 561 |
| Konsultkostnader | 0 | 47 546 |
| Summa | 248 716 | 232 473 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 57 301 | 57 302 |
| Sociala avgifter | 16 266 | 16 267 |
| Summa | 73 567 | 73 569 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 246 100 | 198 809 |
| Övriga räntekostnader | 1 531 | 2 827 |
| Summa | 247 631 | 201 636 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 56 775 043 | 56 775 043 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 56 775 043 | 56 775 043 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 493 241 | -4 162 481 |
| Årets avskrivning | -330 372 | -330 760 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 823 613 | -4 493 241 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 51 951 430 | 52 281 802 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>26 546 640</i> | <i>26 546 640</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 26 580 000 | 19 319 000 |
| Taxeringsvärde mark | 45 200 000 | 50 600 000 |
| Summa | 71 780 000 | 69 919 000 |

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 60 888 | 60 888 |
| Årets inköp | 44 697 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 105 585 | 60 888 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -60 888 | -58 741 |
| Årets avskrivning | -7 450 | -2 147 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -68 338 | -60 888 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 37 247 | 0 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 1 033 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 12 591 |
| Nabo Klientmedelskonto | 292 770 | 102 978 |
| Borgo | 169 | 0 |
| Summa | 293 973 | 115 569 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 811 | 46 500 |
| Fastighetsskötsel | 5 833 | 0 |
| Försäkringspremier | 57 725 | 55 507 |
| Kabel-TV | 2 951 | 0 |
| Förvaltning | 14 337 | 0 |
| Summa | 95 657 | 102 007 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2026-10-28 | 2,89 % | 597 500 | 597 500 |
| SEB | 2026-10-28 | 3,24 % | 3 500 000 | 3 500 000 |
| SEB | 2026-03-28 | 2,80 % | 700 000 | 700 000 |
| SEB | 2027-11-28 | 3,10 % | 2 955 000 | 2 955 000 |
| Summa | | | 7 752 500 | 7 752 500 |
| Varav kortfristig del | | | 4 797 500 | 4 252 500 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 752 500 kr.

Inga amorteringar är planerade under 2026.

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 | 102 387 | 100 422 |
| El | 4 981 | 5 861 |
| Uppvärmning | 33 051 | 35 507 |
| Vatten | 16 740 | 15 197 |
| Utgiftsräntor | 8 664 | 6 806 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 126 668 | 102 978 |
| Summa | 292 491 | 266 771 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 030 000 | 14 030 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 har styrelsen flera planerade åtgärder som bedöms få en positiv effekt för föreningens medlemmar. Under vintern har det blivit tydligt att värmen i byggnaden är mycket ojämn. Styrelsen har därför planerat ett antal fastighetstekniska underhållsåtgärder som förväntas förbättra både komforten i huset och, på sikt, minska byggnadens effektanvändning om de genomförs med önskat resultat. Styrelsen har även konstaterat behov av att måla samtliga fönster, vilket kommer att ingå i årets underhållsarbete.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-26.

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

Stockholm

Andreas Nilsson
Styrelseledamot

Åsa Moberg
Styrelseledamot

Helena Wiklund
Styrelseledamot

Louise Britzne
Styrelseledamot

Philip Johansson Melin
Ordförande

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

WeAudit Sweden AB
Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 16:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 13:06

DOCUMENT ID:

rk8Vmanpbg

ENVELOPE ID:

rJBV76hTWx-rk8Vmanpbg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5, 769605-4258 - År
sredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

40b06280e4cd417a319c252569e4d1ef6e2e870bb7f4d1
914661c161df6996aa80af0fd7dd4e6d83849a00a75506
d6179421dfcee8b5ddb95f9367ae049f1f8b

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. HELENA WIKLUND helewikl@gmail.com |  Signed Authenticated | 27.04.2026 16:56 27.04.2026 16:50 | eID Low | Swedish BankID IP: 192.165.200.22 |
| 2. LOUISE BRITZNE louise.britzne@gmail.com |  Signed Authenticated | 27.04.2026 17:34 27.04.2026 17:25 | eID Low | Swedish BankID IP: 78.82.216.238 |
| 3. PHILIP JOHANSSON MEL IN philipjmelin@gmail.com |  Signed Authenticated | 27.04.2026 19:07 27.04.2026 13:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 193.46.242.156 |
| 4. Åsa Moberg asa@greijt.com |  Signed Authenticated | 28.04.2026 00:38 28.04.2026 00:37 | eID Low | Swedish BankID IP: 78.82.217.69 |
| 5. Björn Ingvar Andreas Nils son andreas.nilsson@sats.se |  Signed Authenticated | 04.05.2026 21:49 04.05.2026 21:46 | eID Low | Swedish BankID IP: 78.82.216.134 |
| 6. URBAN TOR ERIK JOHAN SSON urban.johansson@weaud t.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 16:49 05.05.2026 16:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.220.165.203 |

* 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 Gambrinus 5

Org.nr 769605-4258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska underskrift.

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 16:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 13:06

DOCUMENT ID:

B1UEXTh6Wx

ENVELOPE ID:

B1S4Xp2p-e-B1UEXTh6Wx

DOCUMENT NAME:

RB 769605-4258 Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5 2
50101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

0c9fe73d2bacec224bd832c3495422523967f4c5155042
99b83276f723769ad53df2a5685bf8ebc786d1ee4a563a
a4b4a1b291e7e9e2f3283cbf824297009931

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. URBAN TOR ERIK JOHAN SSON | Signed | 05.05.2026 16:50 | eID | Swedish BankID |
| urban.johansson@weaudi t.se | Authenticated | 05.05.2026 16:49 | Low | IP: 62.220.165.203 |

* 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