

# Årsredovisning 2025

## Brf Stengodset 5

716422-1660



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stengodset 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 1993-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-19 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
Stengodset 5	1993	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Folksam är försäkringsgivare.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 171 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 171 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lisa Victoria Ågevik	Ordförande
Johan Marcus Amandus Nilsson	Styrelseledamot
Jonathan Svensson	Styrelseledamot
Kristin Dedorson	Styrelseledamot
Mirja Berg	Styrelseledamot
Sanna Berggren	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisorer

Merle Adamson Auktoriserad revisor Mede Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. Beslut om att nedtagning av sjuka träd.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Uppdatering av styr och reglercentral  
Installation av ventilation i tvättstuga, relaxrum och undercentral
- 2021** ● Stamspolning  
Toppjutning skorstenar, rensning ventilationskanaler
- 2024** ● Renovering fönster

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Byte långgivare från Handelsbanken till SBAB.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Fortsatt hantering av vattenskada i badrum på våning 6.

Kungsbalkong mot gård byggd av boende.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 073 083	1 058 686	978 032	871 216
Resultat efter fin. poster	-158 605	-857 187	-122 100	-98 049
Soliditet (%)	34	35	41	41
Yttre fond	468 593	1 017 379	915 878	750 878
Taxeringsvärde	54 923 000	55 000 000	55 000 000	55 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	924	908	833	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	99,4	97,6	99,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 594	5 594	5 380	5 380
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 594	5 594	5 380	5 380
Sparande / kvm totalyta, kr	42	55	134	123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	22	24	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	193	180	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	75	60	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	314	290	263	240
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	1,60	0,98	0,98
Räntekänslighet (%)	6,05	6,16	6,46	7,18

**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.

## Uppllysning vid förlust

Räntor, el och värme har ökat mer än budgeterat. Under året har vi bytt långgivare och på sätt fått lägre räntor.

Föreningen har haft oförutsedda kostnader dels pga vattenskada samt behov av fällning av sjuka träd på föreningens mark.

Per 260301 höjs avgifterna med 7,5%.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 172 956	-	-	7 172 956
Upplåtelseavgifter	450 000	-	-	450 000
Fond, yttre underhåll	1 017 379	-	-548 786	468 593
Balkongfond	122 132		11 400	133 532
Balanserat resultat	-4 123 621	-857 187	548 786	-4 432 022
Årets resultat	-857 187	857 187	-158 605	-158 605
<b>Eget kapital</b>	<b>3 781 659</b>	<b>0</b>	<b>-147 205</b>	<b>3 634 453</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 298 490
Årets resultat	-158 605
<b>Totalt</b>	<b>-4 457 096</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	164 769
Balanseras i ny räkning	-4 621 865
	<b>-4 457 096</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 073 083	1 058 686
Övriga rörelseintäkter	3	66 652	371
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 139 735</b>	<b>1 059 057</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-783 243	-1 449 469
Övriga externa kostnader	9	-103 589	-112 142
Personalkostnader	10	-39 434	-39 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-207 852	-208 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 134 118</b>	<b>-1 809 391</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>5 616</b>	<b>-750 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		181	2 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-164 403	-109 700
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 222</b>	<b>-106 852</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-158 605</b>	<b>-857 187</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-158 605</b>	<b>-857 187</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	10 133 432	10 333 748
Maskiner och inventarier	13	52 583	60 119
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 186 015</b>	<b>10 393 867</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 188 815</b>	<b>10 396 667</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 539
Övriga fordringar	15	388 913	293 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	64 481	80 807
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>453 394</b>	<b>381 116</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>453 394</b>	<b>381 116</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 642 208</b>	<b>10 777 783</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 622 956	7 622 956
Fond för yttre underhåll		468 593	1 017 379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 091 549</b>	<b>8 640 335</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 298 490	-4 001 489
Årets resultat		-158 605	-857 187
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 457 096</b>	<b>-4 858 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 634 453</b>	<b>3 781 659</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 550 000	6 550 000
Leverantörsskulder		100 153	83 262
Skatteskulder		10 487	4 136
Övriga kortfristiga skulder	20	149 813	149 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	197 302	208 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 007 755</b>	<b>6 996 124</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 642 208</b>	<b>10 777 783</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 616</b>	<b>-750 335</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	207 852	208 356
	<b>213 468</b>	<b>-541 979</b>
Erhållen ränta	181	2 848
Erlagd ränta	-177 103	-103 995
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>36 547</b>	<b>-643 126</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 313	-14 736
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 331	-17 139
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>81 191</b>	<b>-675 001</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Balkongfond	11 400	11 400
Upptagna lån	3 000 973	250 000
Amortering av lån	-3 000 973	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>11 400</b>	<b>261 400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>92 591</b>	<b>-413 601</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>290 409</b>	<b>704 010</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>383 000</b>	<b>290 409</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stengodset 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 fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Medlemmar betalar balkongavgifter som inte är bokförda mot resultaträkningen utan direkt mot eget kapital till balkongfond.

#### 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %
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.

#### 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	1 071 036	1 052 325
Övriga intäkter	2 047	6 361
<b>Summa</b>	<b>1 073 083</b>	<b>1 058 686</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	2
Försäkringsersättning	66 652	0
Övriga rörelseintäkter	0	369
<b>Summa</b>	<b>66 652</b>	<b>371</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	58 396	56 487
Städning	29 448	28 692
Besiktning och service	16 506	22 078
Trädgårdsarbete	13 020	894
<b>Summa</b>	<b>117 370</b>	<b>108 151</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	501
Bostäder	71 336	0
Tvättstuga	6 219	1 963
VA	3 063	6 106
El	3 040	8 875
Hissar	6 624	14 993
Tak	7 906	0
Fönster	4 750	76 103
Försäkringsärende/vattenskada	14 688	18 238
<b>Summa</b>	<b>117 626</b>	<b>126 779</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	713 786
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>713 786</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	60 635	26 257
Uppvärmning	211 557	226 138
Vatten	95 820	87 616
Sophämtning	41 078	35 824
<b>Summa</b>	<b>409 090</b>	<b>375 835</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 287	36 035
Kabel-TV	9 000	8 900
Arvode teknisk förvaltning	39 816	37 984
Fastighetsskatt	52 054	41 999
<b>Summa</b>	<b>139 157</b>	<b>124 918</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 443	10 260
Övriga förvaltningskostnader	34 135	37 801
Juridiska kostnader	2 800	5 438
Revisionsarvoden	22 500	22 500
Ekonomisk förvaltning	36 712	36 144
<b>Summa</b>	<b>103 589</b>	<b>112 142</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 434	9 424
<b>Summa</b>	<b>39 434</b>	<b>39 424</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	6 375
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	164 398	102 926
Övriga räntekostnader	5	399
<b>Summa</b>	<b>164 403</b>	<b>109 700</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 701 165	14 701 165
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 701 165</b>	<b>14 701 165</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 367 417	-4 167 101
Årets avskrivning	-200 316	-200 316
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 567 733</b>	<b>-4 367 417</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 133 432</b>	<b>10 333 748</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 170 657</i>	<i>3 170 657</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 383 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	35 540 000	38 000 000
<b>Summa</b>	<b>54 923 000</b>	<b>55 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	247 951	247 951
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>247 951</b>	<b>247 951</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-187 832	-179 792
Årets avskrivning	-7 536	-8 040
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-195 368</b>	<b>-187 832</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>52 583</b>	<b>60 119</b>

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 913	3 361
Nabo Klientmedelskonto	237 008	287 561
Borgo	145 991	2 848
<b>Summa</b>	<b>388 913</b>	<b>293 770</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 130	18 993
Fastighetsskötsel	15 176	14 599
El	0	19 605
Försäkringspremier	12 972	12 351
Kabel-TV	2 243	2 259
Förvaltning	12 960	13 000
<b>Summa</b>	<b>64 481</b>	<b>80 807</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-06-03	2,68 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2026-09-01	2,68 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2026-06-29	2,61 %	300 000	300 000
SBAB	2026-05-13	2,72 %	250 000	250 000
<b>Summa</b>			<b>6 550 000</b>	<b>6 550 000</b>
Varav kortfristig del			6 550 000	6 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 550 000 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	6 292	5 558
El	3 526	3 250
Uppvärmning	26 790	28 115
Utgiftsräntor	-1 067	11 633
Vatten	16 008	14 612
Löner	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 000	9 000
Förutbetalda avgifter/hyror	89 253	89 253
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
<b>Summa</b>	<b>197 302</b>	<b>208 921</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 550 000	6 550 000

## NOT 20, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfr. skulder	-148 883	-148 883
Lagstadg soc avg lönesk	0	8
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-930	-930
<b>Summa</b>	<b>-149 813</b>	<b>-149 805</b>

Innan bildandet av BRF ägde Brovalvet fastigheten. Brovalvet behöll 7 lägenheter på vilka man upprättade reverser. Brovalvet har haft hyresgäster i dessa lägenheter. Efterhand som hyresgästerna har flyttat har Brovalvet sålt lägenheterna och reverserna har rivits. Det finns en lägenhet kvar som hyrs ut, denna lägenhet kommer säljas/hanteras under 2026.

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 7,5% per 260301.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Stockholm

---

Johan Marcus Amandus Nilsson  
Styrelseledamot

---

Jonathan Svensson  
Styrelseledamot

---

Kristin Dedorson  
Styrelseledamot

---

Lisa Victoria Ågevik  
Ordförande

---

Mirja Berg  
Styrelseledamot

---

Sanna Berggren  
Styrelseledamot

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

---

Mede Revision  
Merle Adamson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.04.2026 01:23

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.03.2026 15:37

**DOCUMENT ID:**

rJPMXu-sWI

**ENVELOPE ID:**

BkHHz7\_WiWg-rJPMXu-sWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stengodset 5, 716422-1660 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

3f198617b302ce677fa2dcca3c7c0731f6910f5fb329f76625f5ee3f3b38d72e5d6e07e29e35dec7297acd6dba044c375952ab579d4262e353a28a0fe2fb11d5

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
<b>1. Sanna Susanne Charlotte Berggren</b> sanna.berggren.stengods et5@gmail.com	 Signed	25.03.2026 15:55	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 15:54	Low	IP: 80.216.24.221
<b>2. Johan Marcus Amandus Nilsson</b> marcusnil93@gmail.com	 Signed	25.03.2026 16:11	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 16:10	Low	IP: 94.234.74.166
<b>3. Lisa Victoria Ågevik</b> lisa.brfstengodset5@ma il.com	 Signed	25.03.2026 19:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 19:24	Low	IP: 80.216.19.34
<b>4. MIRJA LINNEA BERG</b> mirjalinnea.berg@gmail.c om	 Signed	25.03.2026 19:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 19:49	Low	IP: 80.216.21.180
<b>5. EMMA KRISTIN DEDORS ON</b> kristin.brfstengodset5@g mail.com	 Signed	25.03.2026 20:33	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 20:03	Low	IP: 80.216.69.66
<b>6. Jonathan Svensson</b> jonathan_svenning@hotm ail.com	 Signed	02.04.2026 17:44	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.04.2026 17:43	Low	IP: 80.216.22.146
<b>7. Merle Adamson</b> merle@mederevision.se	 Signed	03.04.2026 01:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2026 01:22	Low	IP: 90.130.56.231

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stengodset 5  
Org.nr. 716422-1660

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset 5 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 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stengodset 5 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 betryggande sätt.

### **Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Merle Adamson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.04.2026 01:23

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 25.03.2026 15:37

**DOCUMENT ID:**

rkUz7OWsbl

**ENVELOPE ID:**

H1SMXdZibe-rkUz7OWsbl

**DOCUMENT NAME:**

RB 2025 Brf Stengodset 5 (2026-03-25).pdf

2 pages

**SHA-512:**

d090fb2d95902e8ede6d006ad1457d5384644b8d93440  
565b8ad09f49cb0ebeafbfb2341fcfaa3ffb8fd9f5671eb2e  
f97695a2aa8fd79ebdba9dad052935d9b2

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Merle Adamson	Signed	03.04.2026 01:23	eID	Swedish BankID
merle@mederevision.se	Authenticated	03.04.2026 01:23	Low	IP: 90.130.56.231

\* 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



PAeS  
sealed