



Välkommen till årsredovisningen för Brf Boken 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-28 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Boken 5	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1939

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 847 kvm. Byggnadernas totalyta är 847 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Stefan Linder	Ordförande
Jon Anders Heberling	Styrelseledamot
Pietro Mattei	Styrelseledamot
Rickard Agaton S Jutegård Stenfors	Styrelseledamot
Tekla Isell	Styrelseledamot
Fredric Mehlin Södervall	Suppleant
Mengyu Pan	Suppleant

Valberedning

Samuel Lundman

Firmateckning

Firma tecknas av styrelse.

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-07. Val av ny Styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022-2041.

Utförda historiska underhåll

2024	● Injustering fjärrvärme Omfogning gavel
2023-2024	● OVK-besiktning Fönsterrenovering
2023	● Lägenhetsförsäljning Byte av värmeväxlare
2022	● Underhållsplan
2021	● Installation av porttelefon
2018	● Byte av styrsystem till värmeväxlare
2011-2014	● Samtliga badrum totalrenoverades Relining Nytt soprum Byte av luckor till takfönster Trapprenovering Installation av fiber
2009	● Balkonger byttes ut

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Ownit
Ekonomisk förfaltning	SBC
El	Eon
El	Telge Energi
Eltjänster	Total EL
Energitjänster	Megacon

Juristtjänster	Jurideko
Lån	Handelsbanken
Porttelefon	Nocab
Projektledning fönsterrenovering	Danewids Ingenjörbyrå AB
Vatten	VA Syd
Värmeväxlare	Enerclean systems AB
Fönsterrenovering	Yfab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fönsterrenoveringen som påbörjades i slutet av 2023 slutfördes under sommaren 2024.

En injustering av fjärrvärmesystemet genomfördes under hösten och vintern i syfte att sänka energikostnaderna och säkerställa en jämnare inomhustemperatur i fastigheten.

Omfogning av en av fastighetens gavlar har även utförts som en del av det löpande underhållet.

Förändringar i avtal

Det analoga TV-avtalet har sagts upp och löper ut 2025-11-24

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	733 770	747 398	713 200	728 533
Resultat efter fin. poster	-1 592 843	-955 528	-210 147	14 821
Soliditet (%)	57	62	62	63
Yttre fond	324 883	913 405	650 000	-
Taxeringsvärde	13 400 000	13 400 000	13 400 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	879	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	96,45	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 733	7 189	7 223	7 249
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 733	7 189	7 223	7 249
Sparande per kvm totalyta, kr	-155	-72	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	121	115	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	168	131	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	80	51	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	283	369	297	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	1,94	-	-
Räntekänslighet (%)	9,10	8,18	-	-

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 el (totalt 63 593 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -144 069 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Årets negativa resultat beror bl.a. på underhåll av fönster. Styrelsen ser löpande över föreningens kostnader och åtgärder har redan vidtagits för att sänka föreningens kostnader. Föreningen kommer även gå över till K3 regelverket vilket gör att föreningen kommer att få ett jämnare resultat över tid.

Styrelsen ser även över avgiftsnivåerna och justerar dessa om inte kostnadsökningarna är tillräckliga för att täcka framtida ekonomiska åtagande.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 880 748	-	-	12 880 748
Upplåtelseavgifter	773 672	-	-	773 672
Fond, yttre underhåll	913 405	-721 927	133 405	324 883
Balanserat resultat	-3 011 266	-233 601	-133 405	-3 378 271
Årets resultat	-955 528	955 528	-1 592 843	-1 592 843
Eget kapital	10 601 032	0	-1 592 843	9 008 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 244 866
Årets resultat	-1 592 843
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 405
Totalt	-4 971 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	324 883
Balanseras i ny räkning	-4 646 231

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	733 770	747 398
Övriga rörelseintäkter	3	0	24 406
Summa rörelseintäkter		733 770	771 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 692 032	-1 212 066
Övriga externa kostnader	9	-231 781	-168 910
Personalkostnader	10	-45 864	-55 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 548	-172 548
Summa rörelsekostnader		-2 142 225	-1 608 634
RÖRELSERESULTAT		-1 408 455	-836 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 985	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-209 373	-118 702
Summa finansiella poster		-184 389	-118 698
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 592 843	-955 528
ÅRETS RESULTAT		-1 592 843	-955 528

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	15 130 565	15 303 113
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 130 565	15 303 113
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 130 565	15 303 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 898	53 502
Övriga fordringar	14	611 230	1 320 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 853	38 160
Summa kortfristiga fordringar		644 981	1 412 214
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	452 799
Summa kassa och bank		0	452 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		644 981	1 865 013
SUMMA TILLGÅNGAR		15 775 546	17 168 126

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 654 420	13 654 420
Fond för yttre underhåll		324 883	913 405
Summa bundet eget kapital		13 979 303	14 567 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 378 271	-3 011 266
Årets resultat		-1 592 843	-955 528
Summa fritt eget kapital		-4 971 115	-3 966 793
SUMMA EGET KAPITAL		9 008 188	10 601 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 791 250	2 820 250
Summa långfristiga skulder		2 791 250	2 820 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 758 500	3 269 000
Leverantörsskulder		85 481	277 280
Skatteskulder		2 510	3 266
Övriga kortfristiga skulder		1 198	7 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	128 418	189 864
Summa kortfristiga skulder		3 976 107	3 746 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 775 546	17 168 126

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 408 455	-836 830
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	172 548	172 548
	-1 235 907	-664 282
Erhållen ränta	24 985	4
Erlagd ränta	-209 272	-97 319
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 420 194	-761 597
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 160	-90 996
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-260 338	368 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 621 373	-484 416
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 260 000
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-39 500	-29 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	460 500	1 231 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 160 873	746 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 761 644	1 015 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	600 772	1 761 644

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boken 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1 - 2 %
---------	---------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	600 432	587 733
Bredband	55 680	52 200
Elintäkter avräkning, moms	0	76 089
El	28 800	28 350
El, moms	34 797	0
Påminnelseavgift	480	0
Pantsättningsavgift	4 584	0
Överlåtelseavgift	4 299	3 024
Administrativ avgift	398	0
Andrahandsuthyrning	4 302	0
Öres- och kronutjämning	-2	2
Summa	733 770	747 398

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	24 406
Summa	0	24 406

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 780
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 486	0
Serviceavtal	6 780	0
Summa	23 266	6 780

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 310	65 736
Tvättstuga	3 164	0
Dörrar och lås/porttele	1 888	5 203
VVS	19 410	0
Summa	29 772	70 939

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	42 000	0
Fönster	1 234 226	721 927
Summa	1 276 226	721 927

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	64 061	102 808
Uppvärmning	138 936	141 883
Vatten	36 330	67 955
Sophämtning/renhållning	9 987	6 891
Grovsopor	6 157	0
Summa	255 471	319 537

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	17 083	24 159
Kabel-TV	16 400	11 637
Bredband	47 728	31 008
Fastighetsskatt	26 080	25 424
Korr. fastighetsskatt	7	656
Summa	107 298	92 884

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	0	23 109
Inkassokostnader	4 207	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	28 750
Förvaltningsarvode enl avtal	40 044	20 346
Överlåtelsekostnad	6 018	0
Pantsättningskostnad	8 600	0
Övriga förvaltningsarvoden	25 386	11 309
Administration	-661	5 261
Konsultkostnader	17 062	69 693
Övriga externa kostnader	0	10 442
Förlikningskostnader	108 000	0
Summa	231 781	168 910

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	20 000	27 500
Löner till tjänstemän	14 900	14 100
Arbetsgivaravgifter	10 964	13 510
Summa	45 864	55 110

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	209 397	118 691
Dröjsmålsränta	-26	11
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	209 373	118 702

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 627 295	17 627 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 627 295	17 627 295
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 324 182	-2 151 634
Årets avskrivning	-172 548	-172 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 496 730	-2 324 182
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 130 565	15 303 113
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 280 540</i>	<i>4 280 540</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
Summa	13 400 000	13 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 414	18 414
Utgående anskaffningsvärde	18 414	18 414
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 414	-18 414
Utgående avskrivning	-18 414	-18 414
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 458	11 707
Transaktionskonto	96 211	1 308 845
Borgo räntekonto	504 561	0
Summa	611 230	1 320 552

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	23 356
Förutbet försäkr premier	11 651	0
Förutbet kabel-TV	3 366	4 100
Förutbet bredband	8 836	10 704
Summa	23 853	38 160

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	4,25 %	1 240 000	1 240 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,33 %	2 820 250	2 849 250
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,80 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-01-10	4,10 %	489 500	
Summa			6 549 750	6 089 250
Varav kortfristig del			3 758 500	3 269 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 299 750 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	1 714
Uppl kostn el	8 022	7 030
Uppl kostnad Värme	15 552	20 088
Uppl kostn räntor	21 484	21 383
Uppl kostn vatten	0	9 584
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Uppl lagstadgade soc avg	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	57 076	57 554
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	46 227
Summa	128 418	189 864

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 280 000	7 280 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Jon Anders Heberling
Styrelseledamot

Per Stefan Linder
Ordförande

Pietro Mattei
Styrelseledamot

Rickard Agaton S Jutegård Stenfors
Styrelseledamot

Tekla Isell
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 13:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.06.2025 13:03

DOCUMENT ID:

Bkfl9s6A7el

ENVELOPE ID:

B1fcipRXle-Bkfl9s6A7el

DOCUMENT NAME:

Brf Boken 5, 769620-6502 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

dd0b2ab9e1e4328259dd8be9f6a2b5374bd45029a9625
7a09a262cf55517025a15d5a6572ca00d4d1913560466
2265fc67a14da81a7b6aca65df33c6ebe266a2

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. PIETRO MATTEI pietromattei93@gmail.com	 Signed Authenticated	17.06.2025 13:41 17.06.2025 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.119.189
2. Per Stefan Linder sl@stefanlindher.com	 Signed Authenticated	17.06.2025 13:59 17.06.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.119.183
3. ELLY TEKLA MARGARETA ISELL teklaaisell@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2025 15:18 18.06.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.56.67
4. JON ANDERS HEBERLING andersheberling@gamil.com	 Signed Authenticated	23.06.2025 10:58 23.06.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.155
5. RICKARD AGATON S JUT EGÅRD STENFORS agaton.stenfors@gmail.com	 Signed Authenticated	23.06.2025 11:00 18.06.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.187.228
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.06.2025 13:45 23.06.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.157

* 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 Boken 5, org.nr 769620-6502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken 5 för år 2024.

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 31 december 2024 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.

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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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 av Brf Boken 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av det som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter Alexander Bergman (till och med 2024-08-07), Melker Perem (till och med 2024-08-07) samt Pietro Mattei ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter Stefan Linder (från och med 2024-08-07), Anders Heberling (från och med 2024-08-07), Agaton Jutegård Stenfors (från och med 2024-08-07) samt Tekla Isell (från och med 2024-08-07) ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Föreningen har under räkenskapsåret betalat ut 108 000 kronor till en medlem som ersättning för de skadedjur som under en längre tid funnits i medlemmens lägenhet. Enligt bostadsrättslagen har en medlem under vissa förutsättningar rätt till skälig nedsättning av årsavgiften samt om föreningen varit försumlig, rätt till ersättning för skada. Något fullgott underlag som visar att föreningen varit skyldig att betala ut det angivna beloppet har inte presenterats. Det kan därmed inte uteslutas att föreningen drabbats av en ekonomisk skada till följd av den utbetalda ersättningen. För att ge föreningen mer tid att slutligt utreda frågan och fastställa ansvarsfrågan rekommenderar vi föreningsstämman att avstyrka ansvarsfrihet för ovan nämna styrelseledamöter.

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 tryggsamt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 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.

Anmärkning

Föreningens styrelse har, trots bestämmelserna i 7 kapitlet 24§ Lagen om ekonomiska föreningar, inte protokollfört de beslut som styrelsen fattat under verksamhetsåret.

Malmö det datum som framgår av digital underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 13:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.06.2025 13:03

DOCUMENT ID:

rkUcj6A7ge

ENVELOPE ID:

H1WqjaAmxx-rkUcj6A7ge

DOCUMENT NAME:

RB Boken 5.pdf

2 pages

SHA-512:

1158ea140cffed07f273db2b3cd187c6c5824a6e21d690
1b7f2ded31a3812fa924ab902322960646d3ba8a07a821
086ea3487dc60d7fa786e92680c5bada7be4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	23.06.2025 13:44	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	23.06.2025 13:43	Low	IP: 213.115.249.157

* 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