



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fågelbärsträdet 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. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-08 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
FÅGELBÄRSTRÄDET 5	1981	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 3 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 325 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Monica Berg	Styrelseledamot
Helén Bodström	Styrelseledamot
Fredrik Enander	Styrelseledamot
Jonas Johansson	Styrelseledamot
Bo Jörnhagen	Ordförande
Christian Kock	Styrelseledamot
Robert Lundin	Styrelseledamot

### Valberedning

Maria Björkholm  
Per Erik Svedén  
Jörgen Wahl  
Marie-Louise Waldenström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Anders Andersson Revisor  
Daniel Björkholm Revisor  
Gunnar Fredriksson Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 1989** ● Renovering av balkonger.
- 1998** ● Målning av fönster.  
Nyinstallation hiss - Modernisering och upprustning samt nya motorer 1998.  
Omputsning av fasad.
- 2003** ● Elstigare - En av tre elstigare till lägenheter byttes ut och graderades upp till 3-fas under år 2003.  
Rörstambyte - Efter inträffat läckage byttes en rörstam ut år 1998 medan resterande sju byttes ut under år 2003.
- 2004** ● Upprustning av värmesystemet - Ett effektivare och mer driftsäkert system installerades..  
Tak - Inspektion av plåtstagare under 2004 visade att taket var i gott skick.
- 2005** ● Nya källarkontor - Källaren renoverades och moderna förråd monterades.  
Byte av elservis - Ny elservis med ny el-central och matning till fastigheten.
- 2006** ● Altaner högst upp i fastigheten - Vid besiktning av altaner konstaterades fukt i konstruktionen. Lämpliga åtgärder redovisades för styrelsen i ett beslutsunderlag.
- 2009-2010** ● Fönsterrenovering t.o.m. våningsplan 6 - Renskrapning av -karm och fönsterbåge, byte av rötskadat trä och därefter målning. Droppnos och karmbottenstycke försetts med lackad plåt.
- 2010** ● Putsning fasad - Reparation av fuktskada på fasad åt väster.
- 2011** ● Rengöring och polering av marmor t.o.m. våningsplan 1 - Rengöring och polering av trappa i huvudentré, entréplan, trappa till våningsplan 1 samt våningsplan 1.  
Värmekabel i stuprör - Ny värmekabel i tre stuprör samt ny styrbox.  
Byte av cirkulationspump - Byte av vattenpump till husets varmvattencirkulation.  
Översyn värmesystemet - Kontroll och justering av husets värmesystem.

- 2011-2021** ● Energideklaration - Husets energianvändning är 135 kWh/kvm och år, varav el 3 kWh/kvm. Liknande hus 135 - 165 kWh/kvm och år, nya hus 110 kWh/kvm.
- 2012** ● Kodlås - Nya kodlås installerades vid fastighetens entréer.  
Fönsterrenovering del av våningsplan 7 och 8 - Renskrapning av fönsterbåge och -karm, byte av rötskadat trä och därefter målning. Karmbottenstycke försetts med lackad plåt. Gamla terrassdörrar inkl karm och tröskel har ersatts med nya. Ektrösklar har försetts med kopparplåt. Samtliga fönster/dörrar har försetts med energiglas.  
Putsning fasad - Lagning av putsskada på västra fasaden mot grannfastighet.
- 2013** ● Byte avloppsstam - Ny avloppsstam från husliv till kommunens anslutningspunkt. Sönderrostat rör konstaterat vid fiberoptisk inspektion.  
Ny namn- och anslagstavla - I entrén mot Norr Mälarstrand.  
Reparation av takterrasser plan 7 och 8 - Nytt yt- och tätskikt.  
Putsning fasad - Lagning av putsskada på östra fasaden mot grannfastighet.  
Takmålning - Rengöring och målning av tak, takfot och fasadplåt.  
Byte låssystem - Nya låscylindrar och säkerhetsnycklar till fastigheten, dock ej till lägenhetsdörrar.
- 2014** ● Upprustning av värmesystemet - Nytt tryckkärl, tryckstyrd cirkulationspump, manometer och ställdon.  
Fönsterrenovering del av våningsplan 7 - Slipning av fönsterbåge och -karm, byte av rötskadat trä och därefter målning.
- 2015** ● Trädgård - Ny gräsmatta, syréträd och blommor samt vattenavrinning från stuprör.  
Tvättstuga - Ny tvättmaskin, torktumlare, termostat till torkskåpet och frånluftsfläkt.  
Skyddsskrotning och -inklädning av balkong - Borttagande av rostsprängd betong.  
Hiss, entré Norr Mälarstrand modernisering - Ny korgdörr med glas, nya tryckknappar, våningsvisare med talsyntes, samt nödtelefon uppkopplad till jour dygnet runt. Ny utrustning i hissmaskinrum och nya elinstallationer i hisschakt. Godkänd besiktning.
- 2016** ● Injustering av värmesystemet - Beräkning och grundinjustering av radiatorventiler.  
Målning entré och trapphus - Bättring av stucco lustro och målning i entré, trapphus och hiss.  
Brandskyddskontroll - Myndighetskontroll av öppna spisar och rökkanaler.  
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.  
Inspektion av Miljöförvaltningen - Som fastighetsägare omfattas vi av miljöbalkens bestämmelser.  
Trädgård - Föreningens trädgårdsgrupp utförde renovering av gräsmatta och plantering av nya växter.
- 2017** ● Brevinkast, namnskyltar och gångjärn - Nya brevinkast, namnskyltar och gångjärn till lägenhetsdörrar mot trapphus.
- 2018** ● Trädgård - Borttagande av träd och beskärning/uppstöttning av träd mot John Ericssongatan.  
Betongteknisk undersökning - Betongteknisk undersökning av stomme för test av betongens hållfasthet och eventuell förekomst av aluminatbetong.
- 2019** ● Betongteknisk undersökning - Provbörningar och översyn för att verifiera balkongernas beskaffenhet.

- 2019** ● Hiss entréplan - Reparation av gångjärn.
- 2020** ● Balkongrenovering - Samtliga utkragande balkonger bilades ned fram till fasaden och byggdes upp på nytt. Balkongernas stålbalkar renblästrades och rostskyddsbehandlades. Stuprör ersattes med nya beroende på beskaffenhet. Samtliga fönsterbleck ersattes med nya. Fasadsprickor, lös puts samt dåligt utförda övergångar mot fönsterbleck m.m. åtgärdades. Fasaden avfärgades med kalkfärg lika befintlig kulör. Fönster renoverades och målades på utsidan i samma kulör som tidigare. Balkongplattan kommer att beläggas med klinkers under våren 2021.
- 2021** ● Balkongrenovering -klinkers - Beläggning av klinkers på balkonggolv.  
VVS källarplan - Byte av avloppsrör i källaren samt installation av ny pump för tvättstugan i gamla pannrummet.
- 2022** ● Fiberinstallation för samtliga lägenheter.
- 2023** ● Renovering av hisskorg - Ny inredning av betsad ekfanér, golv, sockel och avbärare av mässing, nya speglar och lampa samt nytt hisskorgsskydd. OVK - obligatorisk ventilationskontroll.  
Brandskyddskontroll - myndighetskontroll av öppna spisar och rökkanaler. Energideklaration - giltig i 10 år
- 2024** ● Betongteknisk undersökning - Källarplan.  
Ny anslutning av fjärrvärme och fiber till fastighetens källare.
- 2025** ● Tillfälliga stuprör mot Fågelbärsträdet 12 (John Ericssonsgatan 4).  
Hiss -Byte av hastighetsregulator och HR-lina, reparation av nödtelefon.

### Planerade underhåll

- 2026** ● Nya horisontella avloppsstammar i garage och källare.  
Nya stuprör i koppar mot Fågelbärsträdet 12 (John Ericssonsgatan 4).

### Avtal med leverantörer

Bredband2	Bredband via fiber
CC Plåtslageri AB	Tak snöskottning
CWS via SBC	Hymattor i entrén
Föreningen har skött den tekniska förvaltningen i egen regi	Teknisk förvaltning
Föreningen har skött lägenhetsförteckningen i egen regi	Lägenhetsförteckning
Föreningen har skött trädgården i egen regi	Trädgårdsskötsel
Hissen AB	Hisservice
HSAB, Hissbesiktningar i Sverige AB	Hissbesiktning
Maries Puts & Städ	Trappstädning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Tele2	TV

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året haft en god ekonomisk utveckling. Styrelsen har hållit nio protokollförda möten och arbetat löpande med förvaltning, ekonomi och fastighetsfrågor. Under året har fokus legat på att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi, förbättra kommunikationen med medlemmarna samt påbörja arbetet med en uppdaterad underhållsplan samt omläggning till K3-redovisning. Styrelsen har även hanterat frågor kopplade till fastighetens tekniska status, inklusive hissar, stammar, brandskydd och möjligheter till laddinfrastruktur för elbilar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har två amorteringsfria lån i SEB, Stibor 90 med löptid 1 år. Ett lån på 5,985 mkr flyttades från Handelsbanken till SEB i mars. Ett lån på 3,5 mkr i SEB förlängdes i nov.

Garageavgiften höjdes från 1 800 kr till 2 200 kr per månad från och med 1 sept. Avgift för andrahandsuthyrning infördes om 10 % av prisbasbeloppet (490 kr/mån för 2025).

### Förändringar i avtal

Fiberavtalet med Bredband2 förlängdes med tre år från årsskiftet 2025/2026. Avtal om snöskottning med CC Plåt förnyades för vintern 2025/2026. Nytt avtal för hyrmattor i entrén tecknades via SBC (CWS) från 1 december 2025, varvid tidigare avtal med Elis sades upp.

### Övriga uppgifter

Kommunikation med medlemmar har utvecklats genom nyhetsbrev, enkät och planering av gemensamma aktiviteter. Fastighetsfrågor såsom stammar, laddinfrastruktur för elbilar och brandskydd har uppmärksammats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 41 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 949 888	1 860 024	1 638 568	1 611 168
Resultat efter fin. poster	143 960	-139 470	-306 176	132 986
Soliditet (%)	42	41	42	43
Yttre fond	223 156	121 953	148 121	202 406
Taxeringsvärde	169 663 000	172 478 000	172 478 000	172 478 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	563	539	469	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	92,9	91,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 959	2 959	2 959	2 964
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 853	2 853	2 853	2 964
Sparande / kvm totalyta, kr	128	35	24	131
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	19	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	184	148	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	32	19	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	235	186	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	4,26	3,98	1,08
Räntekänslighet (%)	5,26	5,49	6,31	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 575 972	-	-	6 575 972
Upplåtelseavgifter	2 947 334	-	-	2 947 334
Fond, yttre underhåll	121 953	-	101 203	223 156
Balanserat resultat	-2 565 675	-139 470	-101 203	-2 806 348
Årets resultat	-139 470	139 470	143 960	143 960
<b>Eget kapital</b>	<b>6 940 114</b>	<b>0</b>	<b>143 960</b>	<b>7 084 074</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 705 145
Årets resultat	143 960
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 203
<b>Totalt</b>	<b>-2 662 388</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	42 116
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 620 272</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	1 949 888	1 860 025
Övriga rörelseintäkter	3	400	600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 950 288</b>	<b>1 860 625</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 204 121	-1 259 830
Övriga externa kostnader	9	-108 723	-98 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 776	-257 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 551 621</b>	<b>-1 616 219</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>398 668</b>	<b>244 405</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 493	20 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-263 200	-404 362
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 707</b>	<b>-383 875</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>143 960</b>	<b>-139 470</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>143 960</b>	<b>-139 470</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	14 958 052	15 196 828
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 958 052</b>	<b>15 196 828</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 400	2 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 960 452</b>	<b>15 199 228</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 034
Övriga fordringar	14	1 957 224	1 555 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 581	34 903
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 993 805</b>	<b>1 596 013</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 993 805</b>	<b>1 596 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 954 258</b>	<b>16 795 241</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 711 144	8 711 144
Fond för yttre underhåll		223 156	121 953
Kapitaltillskott		812 162	812 162
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 746 462</b>	<b>9 645 259</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 806 348	-2 565 675
Årets resultat		143 960	-139 470
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 662 388</b>	<b>-2 705 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 084 074</b>	<b>6 940 114</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 485 000	9 485 000
Leverantörsskulder		99 725	92 921
Skatteskulder		6 201	5 770
Övriga kortfristiga skulder		1 210	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	278 048	271 437
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 870 184</b>	<b>9 855 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 954 258</b>	<b>16 795 241</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>398 668</b>	<b>244 405</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	238 776	257 438
	<b>637 444</b>	<b>501 843</b>
Erhållen ränta	8 493	20 487
Erlagd ränta	-265 279	-423 564
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>380 657</b>	<b>98 766</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 929	-30 732
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 136	114 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>402 722</b>	<b>182 647</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>402 722</b>	<b>182 647</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 544 718</b>	<b>1 362 071</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 947 439</b>	<b>1 544 718</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fågelbärsträdet 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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, 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	0,85 - 6,67 %
---------	---------------

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 1 724 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	1 806 522	1 728 636
Hysesintäkter garage	136 800	129 600
Pantsättningsavgift	0	1 200
Administrativ avgift	1 176	588
Andrahandsuthyrning	5 390	0
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 949 888</b>	<b>1 860 025</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	400	600
<b>Summa</b>	<b>400</b>	<b>600</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	56 910	54 399
Besiktningar	0	79 438
Hissbesiktning	5 738	3 150
Gårdkostnader	2 374	2 215
Gemensamma utrymmen	124	8 648
Snöröjning/sandning	9 374	10 481
Serviceavtal, hissar	19 542	0
Mattvätt/Hyrmattor	18 240	20 911
Förbrukningsmaterial	2 687	3 645
<b>Summa</b>	<b>114 989</b>	<b>182 887</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 825
Tvättstuga	8 189	4 356
Dörrar och lås/porttele	3 185	30 110
Övriga gemensamma utrymmen	6 593	0
VVS	21 158	0
Värmeanläggning/undercentral	0	10 550
Elinstallationer	12 432	0
Hissar	78 174	25 229
Mark/gård/utemiljö	0	19 990
<b>Summa</b>	<b>129 731</b>	<b>92 060</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	15 791	0
Fasader	26 325	0
<b>Summa</b>	<b>42 116</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	65 822	61 274
Uppvärmning	542 460	612 510
Vatten	92 208	107 569
Sophämtning/renhållning	55 374	55 219
<b>Summa</b>	<b>755 864</b>	<b>836 572</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 938	44 703
Kabel-TV	35 804	26 724
Bredband	27 225	29 725
Fastighetsskatt	51 454	47 160
<b>Summa</b>	<b>161 421</b>	<b>148 312</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	75	274
Styrelseomkostnader	711	1 600
Fritids och trivselkostnader	6 007	3 106
Föreningskostnader	12 684	2 647
Förvaltningsarvode enl avtal	78 955	75 763
Administration	5 412	5 046
Konsultkostnader	0	10 515
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
<b>Summa</b>	<b>108 723</b>	<b>98 951</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	262 488	404 362
Dröjsmålsränta	712	0
<b>Summa</b>	<b>263 200</b>	<b>404 362</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	20 350 959	20 350 959
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 350 959</b>	<b>20 350 959</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 154 131	-4 896 693
Årets avskrivning	-238 776	-257 438
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 392 907</b>	<b>-5 154 131</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>14 958 052</b>	<b>15 196 828</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 767 504</i>	<i>3 767 504</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 663 000	44 478 000
Taxeringsvärde mark	116 000 000	128 000 000
<b>Summa</b>	<b>169 663 000</b>	<b>172 478 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	131 888	131 888
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>131 888</b>	<b>131 888</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-131 888	-131 888
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-131 888</b>	<b>-131 888</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 400	2 400
<b>Summa</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 785	10 358
Transaktionskonto	889 048	474 435
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 282
<b>Summa</b>	<b>1 957 224</b>	<b>1 555 076</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 578	18 527
Förutbet kabel-TV	9 103	8 951
Förutbet bredband	9 900	7 425
<b>Summa</b>	<b>36 581</b>	<b>34 903</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,31 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2026-03-28	2,32 %	5 985 000	5 985 000
<b>Summa</b>			<b>9 485 000</b>	<b>9 485 000</b>
Varav kortfristig del			9 485 000	9 485 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 185 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	178	0
Uppl kostn el	5 743	5 461
Uppl kostnad Värme	74 699	71 711
Uppl kostn räntor	8 787	10 866
Uppl kostn vatten	15 406	14 130
Uppl kostnad Sophämtning	9 229	8 153
Förutbet hyror/avgifter	164 006	161 116
<b>Summa</b>	<b>278 048</b>	<b>271 437</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

10 000 000

2024-12-31

10 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Övergång till K3-redovisning planeras att genomföras under 2026 med stöd av SBC. I samband med detta kommer SBC även att bistå föreningen med att upprätta en underhållsplan. SBC kommer vidare att bistå föreningen med registreringar i lägenhetsregistret, inklusive pantsättningar och överlåtelser. En extra föreningsstämma planeras för beslut om nya stadgar, inklusive uppdaterade avskrivningsregler samt avgifter i samband med pantsättning och överlåtelse.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Stockholm

---

Bo Jörnhagen  
Ordförande

---

Christian Kock  
Styrelseledamot

---

Fredrik Enander  
Styrelseledamot

---

Helén Bodström  
Styrelseledamot

---

Jonas Johansson  
Styrelseledamot

---

Monica Berg  
Styrelseledamot

---

Robert Lundin  
Styrelseledamot

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

---

Anders Andersson  
Revisor

---

Daniel Björkholm  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 09:34

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 06.05.2026 10:54

**DOCUMENT ID:**

SJRTZFuRbe

**ENVELOPE ID:**

Sk6abKdAZI-SJRTZFuRbe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Fågelbärsträdet 5, 716417-5718 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

e0e358a8407e072fd72ad16252c9a9b9b044c9326344e7274f8f2b56878175a8ffb969ad8dc08f776b17c4f8d9e42e16b651c3789f4baa617e9f5eea9c2c19a

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. HELÉN BODSTRÖM</b> helen.bodstrom@su.se	 Signed Authenticated	<b>06.05.2026 11:00</b> 06.05.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.240.9
<b>2. Claes Fredrik Enander</b> fredrik_enander@hotmail.com	 Signed Authenticated	<b>06.05.2026 11:10</b> 06.05.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.65.231
<b>3. BO ANDERS INGO JÖRNHAGEN</b> bo.jornhagen@hotmail.com	 Signed Authenticated	<b>06.05.2026 12:15</b> 06.05.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.39
<b>4. ROBERT LUNDIN</b> carrobertlundin@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>06.05.2026 12:54</b> 06.05.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.39.104
<b>5. JONAS JOHANSSON</b> jonaserikjohansson@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>06.05.2026 14:49</b> 06.05.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.240.74
<b>6. Ann Monica Berg</b> monicaberg66@hotmail.com	 Signed Authenticated	<b>06.05.2026 20:34</b> 06.05.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.154
<b>7. CHRISTIAN AXEL KOCK</b> prevas@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>07.05.2026 07:28</b> 07.05.2026 07:27	eID Low	Swedish BankID IP: 88.20.124.103
<b>8. DANIEL BJÖRKHOLM</b> bjorkholm.daniel@gmail.com	 Signed Authenticated	<b>07.05.2026 07:58</b> 07.05.2026 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.36.47
<b>9. ANDERS ANDERSSON</b> anders.vira@outlook.com	 Signed Authenticated	<b>07.05.2026 09:34</b> 07.05.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.170.135

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

\* 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

för

Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet 5

Organisationsnummer 716417-5718

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Fågelbärsträdet 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

Att resultat- och balansräkning fastställs och

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som, enligt vår bedömning, kan föranleda ersättningskyldigheter mot föreningen, varför vi tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2026-05-05

Daniel Björkholm  
Extern revisor

Anders Andersson  
Intern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 09:36

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 06.05.2026 10:54

**DOCUMENT ID:**

S1CpWF\_R-I

**ENVELOPE ID:**

ry6pZK\_0Ze-S1CpWF\_R-I

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 (2).pdf

1 page

**SHA-512:**

8623689ca0f6b6b95e29c4599291aa49fc9e98e1a11356  
2d89e6cd038ed7cb6288206c7caa87d9448a407181dae  
4decf6ee37f2b45734e3c9f2254611b6e1c4d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL BJÖRKHOLM bjorkholm.daniel@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2026 08:04 07.05.2026 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.36.47
2. ANDERS ANDERSSON anders.vira@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2026 09:36 07.05.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.170.135

\* 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