



Välkommen till årsredovisningen för Brf Boken 5

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Boken 5	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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
Anel Hatic	Styrelseledamot
Mark Kieran Jennings	Styrelseledamot
Martin Oskar Nordh	Styrelseledamot
Rickard Agaton S Jutegård Stenfors	Styrelseledamot
Tekla Isell	Suppleant

Valberedning

Pietro Mattei

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Johan Wallin Revisor Trojdos konsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-13. Ny styrelse samt val av revisor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2041.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Ownit
Ekonomisk förfaltning	SBC
El	Eon
El	Fortum
Eltjänster	Total EL
Energitjänster	Megacon
Försäkring	Trygg Hansa/säkra AB
Lån	Handelsbanken
Porttelefon	Nocab
Sophämtning	VA Syd
Vatten	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Sagt upp det kollektiva analoga tv avtalet för bostadsrättsföreningen.

Bytt förvaltare from januari 2026. Föreningen har också bytt revisor.

Övriga uppgifter

Föreningen kommer under 2026 att uppdatera den befintliga underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	751 114	733 770	747 398	713 200
Resultat efter fin. poster	-135 478	-1 592 843	-955 528	-210 147
Soliditet (%)	57	57	62	62
Yttre fond	133 405	324 883	913 405	650 000
Taxeringsvärde	16 400 000	13 400 000	13 400 000	13 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	850	879	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	98,1	96,45	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 674	7 733	7 189	7 223
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 674	7 733	7 189	7 223
Sparande / kvm totalyta, kr	52	-155	-72	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	76	121	115
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	164	168	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	43	80	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	283	369	297
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	3,31	1,94	-
Räntekänslighet (%)	8,68	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 92 635 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

Upplysning om årets resultat och framtida ekonomiska åtaganden

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret förklaras främst av kraftigt ökade räntekostnader samt tillfälligt högre kostnader för revision och förvaltning.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden och återställa ett positivt resultat har styrelsen vidtagit följande konkreta åtgärder:

Omförhandling och upphandling: Styrelsen har genomfört byte av både revisor och förvaltare för att säkerställa mer konkurrenskraftiga priser och effektivare tjänster. Vidare har föreningens lån setts över och omförhandlats.

Driftoptimering: För att sänka de löpande kostnaderna har åtgärder vidtagits för att optimera värmeförbrukningen i fastigheten, vilket förväntas ge effekt på framtida driftsutgifter.

Långsiktig planering: Som ett led i att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet och förmåga att finansiera framtida underhåll, kombineras dessa besparingar med en regelbunden översyn av årsavgifterna.

Styrelsen bedömer att dessa strukturella förändringar och driftoptimeringar skapar goda förutsättningar för en stabil ekonomi och att föreningen därmed kan möta sina framtida finansiella förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 880 748	-	-	12 880 748
Upplåtelseavgifter	773 672	-	-	773 672
Fond, yttre underhåll	324 883	-324 883	133 405	133 405
Balanserat resultat	-3 378 271	-1 267 960	-133 405	-4 779 636
Årets resultat	-1 592 843	1 592 843	-141 478	-141 478
Eget kapital	9 008 188	0	-141 477	8 866 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 646 231
Årets resultat	-141 478
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 405
Totalt	-4 921 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	7 060
Balanseras i ny räkning	-4 914 054

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	751 115	733 770
Summa rörelseintäkter		751 115	733 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-376 630	-1 692 032
Övriga externa kostnader	8	-108 013	-231 781
Personalkostnader	9	-63 182	-45 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 548	-172 548
Summa rörelsekostnader		-720 373	-2 142 225
RÖRELSERESULTAT		30 742	-1 408 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 628	24 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169 840	-209 373
Summa finansiella poster		-166 212	-184 389
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-135 471	-1 592 843
Skatt		-6 007	0
ÅRETS RESULTAT		-141 478	-1 592 843

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	14 958 017	15 130 565
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 958 017	15 130 565
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 958 017	15 130 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 898
Övriga fordringar	14	454 786	611 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 229	23 853
Summa kortfristiga fordringar		480 015	644 981
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		480 015	644 981
SUMMA TILLGÅNGAR		15 438 032	15 775 546

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 654 420	13 654 420
Fond för yttre underhåll		133 405	324 883
Summa bundet eget kapital		13 787 825	13 979 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 779 636	-3 378 271
Årets resultat		-141 478	-1 592 843
Summa fritt eget kapital		-4 921 114	-4 971 115
SUMMA EGET KAPITAL		8 866 711	9 008 188
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 791 250
Summa långfristiga skulder		0	2 791 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 499 750	3 758 500
Leverantörsskulder		22 140	85 481
Skatteskulder		7 961	2 510
Övriga kortfristiga skulder		10 309	1 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	31 161	128 418
Summa kortfristiga skulder		6 571 321	3 976 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 438 032	15 775 546

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	30 742	-1 408 455
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	172 548	172 548
	203 290	-1 235 907
Erhållen ränta	3 628	24 985
Erlagd ränta	-173 305	-209 272
Betald inkomstskatt	-6 007	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 605	-1 420 194
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 334	59 160
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-142 571	-260 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-106 632	-1 621 373
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-50 000	-39 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	460 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-156 632	-1 160 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	600 772	1 761 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	444 140	600 772

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boken 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, 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	1,00 - 2,00 %
---------	---------------

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 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	600 432	600 432
Bredband	55 680	55 680
El	28 800	28 800
El, moms	63 835	34 797
Påminnelseavgift	480	480
Pantsättningsavgift	1 734	4 584
Överlåtelseavgift	0	4 299
Administrativ avgift	147	398
Andrahandsuthyrning	0	4 302
Öres- och kronutjämning	7	-2
Summa	751 115	733 770

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	4 801	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 486
Gårdkostnader	658	0
Serviceavtal	12 195	6 780
Summa	17 654	23 266

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	5 310
Tvättstuga	3 000	3 164
Dörrar och lås/porttele	0	1 888
VVS	0	19 410
Summa	3 000	29 772

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	42 000
Fönster	7 060	1 234 226
Summa	7 060	1 276 226

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 841	64 061
Uppvärmning	108 531	138 936
Vatten	57 155	36 330
Sophämtning/renhållning	10 668	9 987
Grovsopor	0	6 157
Summa	241 195	255 471

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 707	17 083
Kabel-TV	15 749	16 400
Bredband	46 681	47 728
Fastighetsskatt	27 584	26 080
Korr. fastighetsskatt	0	7
Summa	107 721	107 298

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Inkassokostnader	925	4 207
Revisionsarvoden extern revisor	51 495	23 125
Föreningskostnader	2 387	0
Förvaltningsarvode enl avtal	41 599	40 044
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	1 764	8 600
Övriga förvaltningsarvoden	5 100	25 386
Administration	2 316	-661
Konsultkostnader	0	17 062
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	108 000
Summa	108 013	231 781

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	10 000	20 000
Löner till kollektivanst	38 080	0
Löner till tjänstemän	0	14 900
Arbetsgivaravgifter	15 102	10 964
Summa	63 182	45 864

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	169 787	209 397
Dröjsmålsränta	0	-26
Kostnadsränta skatter och avgifter	53	2
Summa	169 840	209 373

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 627 295	17 627 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 627 295	17 627 295
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 496 730	-2 324 182
Årets avskrivning	-172 548	-172 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 669 278	-2 496 730
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 958 017	15 130 565
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 280 540</i>	<i>4 280 540</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 600 000
Summa	16 400 000	13 400 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 996	43 996
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 996	43 996
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 996	-43 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 996	-43 996
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 414	18 414
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 414	18 414
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 414	-18 414
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 414	-18 414
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 646	10 458
Transaktionskonto	61 069	96 211
Borgo räntekonto	383 071	504 561
Summa	454 786	611 230

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 523	0
Förutbet försäkr premier	12 116	11 651
Förutbet kabel-TV	0	3 366
Förutbet bredband	7 590	8 836
Summa	25 229	23 853

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-04	3,40 %	1 240 000	1 240 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,33 %	2 791 250	2 820 250
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,40 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-01-12	3,25 %	468 500	489 500
Summa			6 499 750	6 549 750
Varav kortfristig del			6 499 750	3 758 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 249 750 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

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	0	8 022
Uppl kostnad Värme	0	15 552
Uppl kostn räntor	18 019	21 484
Uppl kostnad arvoden	10 000	20 000
Uppl lagstadgade soc avg	3 142	6 284
Förutbet hyror/avgifter	0	57 076
Summa	31 161	128 418

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 280 000	7 280 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-05.

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

Malmö

Per Stefan Linder
Ordförande

Mark Kieran Jennings
Styrelseledamot

Martin Oskar Nordh
Styrelseledamot

Rickard Agaton S Jutegård Stenfors
Styrelseledamot

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

Trojdus konsult AB
Johan Wallin
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.06.2026 16:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.06.2026 14:02

DOCUMENT ID:

SJxaBVj8zze

ENVELOPE ID:

Hy9S4olzzl-SJxaBVj8zze

DOCUMENT NAME:

Brf Boken 5, 769620-6502 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

50a581fd70dcd18299199d1cd547051595fd35abdc86b9
2d40a30f49dc1fe0c595b2d420d1f837ba1932e760869
cca4efab4141ca3a17595a39c17ee36d9a4

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. MARTIN OSKAR NORDH martin.nordh@gmail.com	 Signed Authenticated	22.06.2026 23:06 22.06.2026 23:03	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.153.152
2. RICKARD AGATON S JUT EGÅRD STENFORS agaton.stenfors@live.com	 Signed Authenticated	23.06.2026 11:31 23.06.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.56.69
3. Per Stefan Linder lindher@me.com	 Signed Authenticated	23.06.2026 16:43 23.06.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.95
4. MARK KIERAN JENNINGS prolixifer@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2026 16:13 24.06.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.190.73
5. JOHAN WALLIN johan.wallin@trojaduskon sult.se	 Signed Authenticated	24.06.2026 16:16 24.06.2026 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.111.218

* 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 bolagsstämman i Brf Boken 5, org nr 769620-6502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken 5 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf Boken 5 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

* skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 i enlighet med bokföringslagen (på ett sätt som ger en rättvisande bild).

Malmö den 2026-06-05

Trojadus Konsult AB
Johan Wallin
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.06.2026 16:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.06.2026 14:02

DOCUMENT ID:

BJlhHNIUzGx

ENVELOPE ID:

ry9SVjLzzg-BJlhHNIUzGx

DOCUMENT NAME:

S25C-0i26062213390.pdf

2 pages

SHA-512:

7026567892057bb168fd58fdc601120922ddb55df7fb0
4cf950b5ac943653c4a8d07a9e2f488f933cf15d8e4f398
3cc266d419c1e170882efeab1feebd5a71

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN WALLIN	Signed	24.06.2026 16:22	eID	Swedish BankID
johan.wallin@trojaduskon sult.se	Authenticated	24.06.2026 16:22	Low	IP: 79.136.111.218

* 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