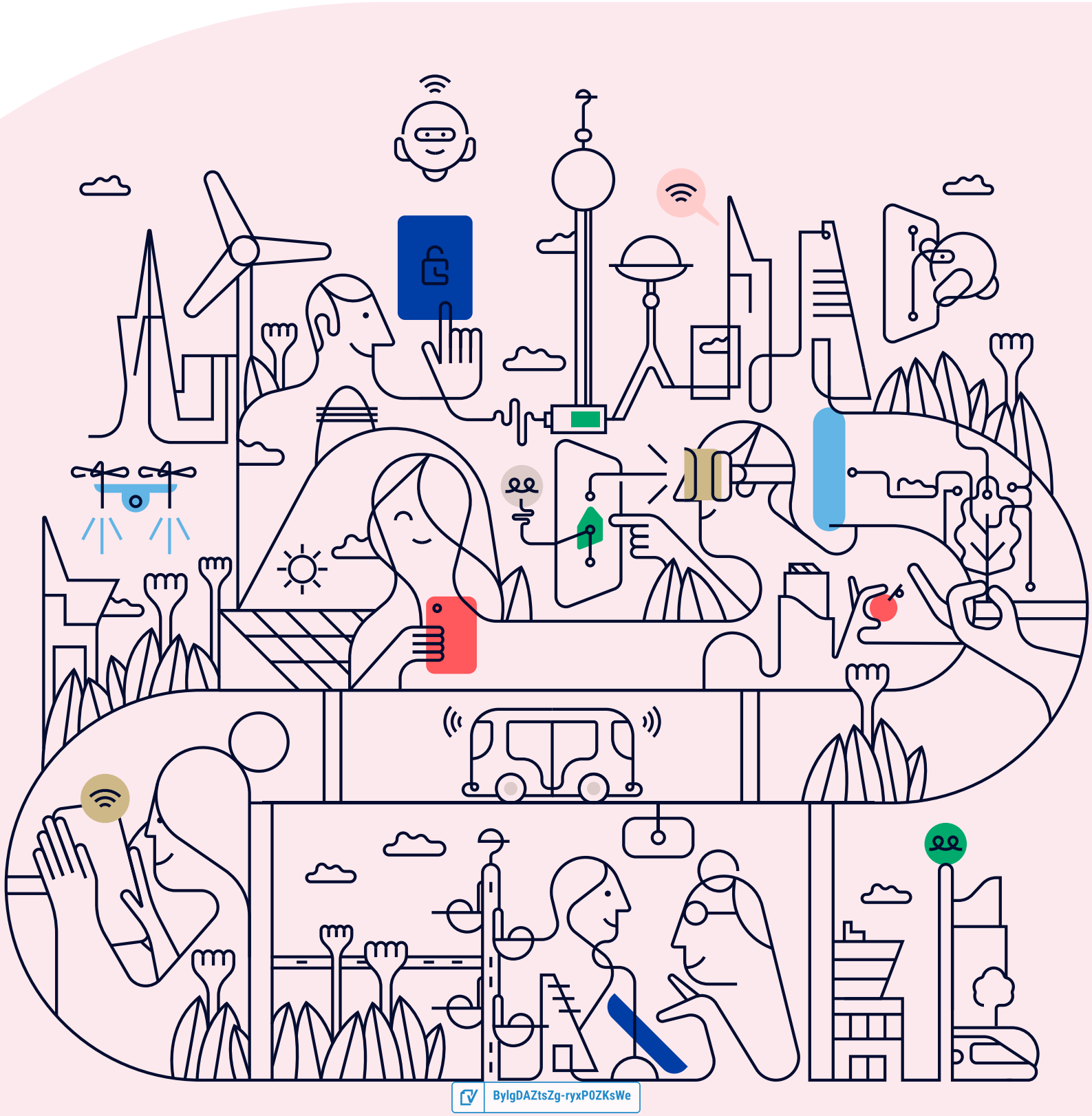
2025

Årsredovisning

Brf Enen 5



BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Enen 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. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

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.

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-23 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
Enen 5	2000	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 150 kvm och 2 lokaler om 198 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 348 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samer David	Ordförande
Erik Tambour	Styrelseledamot
Jakob Flygare	Styrelseledamot
Victor Hultman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sebastian Lexander	Revisor	Kungsbron Revision

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2018	Nyanlagd framsida
2019	OVK - Godkänd Byte av Hiss - besiktning sker om status på hiss
2020	Stamspolning Stamfilmning - Stammarna håller enligt underhållsplanen Radonmätning - Inlämnad till kommunen
2021	Renovering cykelrum
2023	Reling av avloppstammarna för hela huset
2023-2024	Byte av tak
2025	Byte golvbrunn utanför tvättstuga Renovering av piskbalkong Nytt staket vid cyklar Byte av värmestammar

Planerade underhåll

2026	Modernisering av elrummet
2027	Byte av linhiss

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Avtal med leverantörer

Besiktning hiss	Kiwa Sweden AB
Bredband	Ownit / Billogram
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Mälarenergi AB
El	Vattenfall Kundservice AB
Fastighetsservice	Jorge Quesada AB
Föreningsavgifter	Fastighetsägarna Stockholm
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Lån	Handelsbanken
Mattor gemensamma utrymmen	HR Björkmans Entrémattor AB
Renovering yttertak	Rissne Entreprenad AB
Revisor	Kungsbron Borevision AB
Service av hiss	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Sophantering	Prezero Recycling AB
TV	Tele2 Sverige BA
Uppvärmning	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 5% fr.o.m 2025-04-01.

Förändringar i avtal

Sophantering har ändrats från 2 ggr/vecka till 1 ggr/vecka.

Snöskottning hanteras numera av medlemmar i föreningen (styelsen).

Övriga uppgifter

Styrelsen jobbar med att förbättra ekonomin genom att ta på sig ansvar för t.ex. snöskottning och beskärning av buskar. Vi ser över utgifterna och gör besparingar där vi kan, för att bygga upp en buffert för framtida renoveringsbehov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 333 069	1 279 248	1 212 183	1 154 229
Resultat efter fin. poster	-356 162	-66 100	-2 449 731	-34 990
Soliditet (%)	60	61	59	73
Yttre fond	128 538	109 200	1 861 020	1 801 905
Taxeringsvärde	42 846 000	37 747 000	37 747 000	37 747 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	945	910	862	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	77,7	77,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 386	5 421	5 456	3 839
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 595	4 870	4 902	3 449
Sparande / kvm totalyta, kr	86	240	73	146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	47	47	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	184	149	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	54	25	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	284	221	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	2,95	1,93	1,54
Räntekänslighet (%)	5,70	5,95	6,33	-

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.

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader i form av förbättringar i fastigheten under året. Styrelsen bedömer att föreningens likviditet fortsatt är god och att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden på kort och lång sikt genom befintliga kassamedel, löpande avgiftsintäkter samt en långsiktig underhålls- och finansieringsplan. Styrelsen kommer att fortsätta jobba med kostnadsbesparningar för att förbättra ekenomin ytterligare, på kort sikt är det kostnadsbesparning i form av snöröjning, beskärning av buskar samt gårdsstädning. Långsiktigt jobbar även strelsen med att optimera värmeåtervining och optimering för minskade kostnader samt se över kontrakt med leverantörer och hyresgäster i våra lokaler.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 105 000	-	-	13 105 000
Upplåtelseavgifter	2 451 538	-	-	2 451 538
Fond, yttre underhåll	109 200	-109 200	128 538	128 538
Balanserat resultat	-5 316 882	43 100	-128 538	-5 402 320
Årets resultat	-66 100	66 100	-356 162	-356 162
Eget kapital	**10 282 756**	**0**	**-356 162**	**9 926 594**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 273 782
Årets resultat	-356 162
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 538
Totalt	**-5 758 482**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	128 538
Balanseras i ny räkning	**-5 629 944**

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

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 333 069	1 279 248
Övriga rörelseintäkter	3	69 433	67 841
Summa rörelseintäkter		**1 402 502**	**1 347 089**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 130 475	-1 079 159
Övriga externa kostnader	9	-146 184	-141 246
Personalkostnader	10	-31 540	-31 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 907	-170 784
Summa rörelsekostnader		**-1 563 107**	**-1 422 728**
RÖRELSERESULTAT		**-160 605**	**-75 639**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 361	235 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-198 918	-184 736
Summa finansiella poster		**-195 557**	**51 076**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-356 162**	**-24 563**
Skatt		0	-41 537
ÅRETS RESULTAT		**-356 162**	**-66 100**

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	15 888 244	15 861 732
Maskiner och inventarier	13	7 745	18 101
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 895 988**	**15 879 832**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**15 895 988**	**15 879 832**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 122	10 001
Övriga fordringar	14	496 232	855 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 665	62 295
Summa kortfristiga fordringar		**571 019**	**927 743**
Kassa och bank			
Kassa och bank		68 497	68 313
Summa kassa och bank		**68 497**	**68 313**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**639 516**	**996 056**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 535 504**	**16 875 888**

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 556 538	15 556 538
Fond för yttre underhåll		128 538	109 200
Summa bundet eget kapital		**15 685 076**	**15 665 738**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 402 320	-5 316 882
Årets resultat		-356 162	-66 100
Summa ansamlad förlust		**-5 758 482**	**-5 382 982**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 926 594**	**10 282 756**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 893 594
Summa långfristiga skulder		**0**	**3 893 594**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 193 594	2 340 556
Leverantörsskulder		30 147	14 689
Skatteskulder		172 087	165 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	213 083	179 246
Summa kortfristiga skulder		**6 608 911**	**2 699 538**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 535 504**	**16 875 888**

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-160 605**	**-75 639**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	0	225 279
Årets avskrivningar	254 907	170 784
	94 302	**320 424**
Erhållen ränta	3 361	10 532
Erlagd ränta	-205 384	-181 342
Betald inkomstskatt	0	-41 537
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-107 721**	**108 077**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 666	-49 406
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 800	-639 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-76 587**	**-580 939**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-271 063	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	374 509
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-271 063**	**374 509**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 556	-40 556
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-40 556**	**-40 556**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-388 206**	**-246 986**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**834 219**	**1 081 205**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**446 013**	**834 219**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enen 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stamledningar Värme	1,25 - 12,59 %
Stomme och grund	1,30 %
Yttertak	1,30 %
Fasader	2,36 %
Balkonger	1,72 %
Fönster	1,61 %
Stamledningar VA	1,57 %
Styr & övervakning	5,04 %
Ventilation	6,87 %
El	3,02 %
Hissar	37,78 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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.

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 086 273	1 046 988
Rabatter p-platser/garage	0	-1 515
Hyresintäkter lokaler	209 892	206 640
Hyresintäkter garage	18 180	17 271
Påminnelseavgift	300	120
Pantsättningsavgift	4 704	4 011
Överlåtelseavgift	5 880	4 299
Andrahandsuthyrning	7 840	1 434
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	**1 333 069**	**1 279 248**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	69 433	0
Återbäring försäkringsbolag	0	67 841
Summa	**69 433**	**67 841**

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	63 188	52 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 356
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	25 226
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 538
Städning enligt avtal	44 251	47 938
Hissbesiktning	2 404	8 874
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	17 481
Brandskydd	6 375	13 875
Gårdkostnader	939	0
Sophantering	0	17 275
Snöröjning/sandning	27 156	42 056
Serviceavtal	3 692	5 000
Mattvätt/Hyrmattor	11 321	10 424
Fordon	300	1 563
Förbrukningsmaterial	1 060	1 188
Summa	**160 686**	**251 793**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	18 750	29 656
Dörrar och lås/porttele	1 519	0
VVS	13 938	0
Ventilation	0	15 563
Elinstallationer	11 731	0
Hissar	8 812	9 872
Mark/gård/utemiljö	8 163	23 140
Vattenskada	109 993	0
Summa	**172 906**	**78 231**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	30 168	0
Ventilation	0	58 225
Tak	0	144 544
Balkonger/altaner	146 813	0
Summa	**176 981**	**202 769**

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	63 446	59 705
Uppvärmning	214 707	235 342
Vatten	81 242	68 551
Sophämtning/renhållning	59 407	50 583
Grovsopor	6 850	0
Summa	**425 651**	**414 181**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 666	4 041
Kabel-TV	10 244	7 566
Bredband	67 162	58 208
Fastighetsskatt	68 180	62 370
Summa	**194 252**	**132 185**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	738
Inkassokostnader	512	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	16 979
Revisionsarvoden extern revisor	43 000	20 125
Föreningskostnader	1 288	5 583
Förvaltningsarvode enl avtal	63 656	61 062
Överlåtelsekostnad	12 348	6 018
Pantsättningskostnad	8 820	6 020
Administration	2 955	8 421
Konsultkostnader	5 619	10 619
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	**146 184**	**141 246**

Det är första året reservation för revisionsarvodet gjorts och att årets kostnad avser 2 års arvoden pga att förenklingsregeln inte längre tillämpas.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Arbetsgivaravgifter	7 540	7 539
Summa	**31 540**	**31 539**

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	199 092	184 736
Ränteswap	-184	0
Dröjsmålsränta	10	0
Summa	**198 918**	**184 736**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 059 092	19 059 092
Årets inköp	271 063	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**19 330 155**	**19 059 092**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 197 361	-3 036 933
Årets avskrivning	-244 551	-160 428
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 441 912**	**-3 197 361**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**15 888 244**	**15 861 732**
I utgående restvärde ingår mark med	*5 975 599*	*5 975 599*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 022 000	14 692 000
Taxeringsvärde mark	23 824 000	23 055 000
Summa	**42 846 000**	**37 747 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	228 388	228 388
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**228 388**	**228 388**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-210 288	-199 932
Årets avskrivning	-10 356	-10 356
Utgående ackumulerad avskrivning	**-220 644**	**-210 288**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**7 745**	**18 101**

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	118 716	89 541
Transaktionskonto	152 001	114 629
Borgo räntekonto	225 515	651 277
Summa	**496 232**	**855 447**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 863	1 846
Förutbet försäkr premier	46 308	44 456
Förutbet kabel-TV	2 584	2 561
Förutbet bredband	17 910	13 432
Summa	**68 665**	**62 295**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,94 %	1 413 604	1 428 328
Handelsbanken	2026-10-30	2,94 %	406 390	410 622
Handelsbanken	2026-10-30	2,94 %	518 400	523 800
Handelsbanken	2026-10-30	2,94 %	518 400	523 800
Handelsbanken	2026-02-20	3,52 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,86 %	1 036 800	1 047 600
Handelsbanken	2026-01-07	3,52 %	1 900 000	1 900 000
Summa			**6 193 594**	**6 234 150**
Varav kortfristig del			6 193 594	2 340 556

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 990 814 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.

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 212	1 312
Uppl kostn el	5 502	6 050
Uppl kostnad Värme	25 475	27 691
Uppl kostnad Extern revisor	21 500	0
Uppl kostn räntor	30 982	37 448
Uppl kostnad Sophämtning	4 130	0
Uppl kostnad arvoden	8 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 514	0
Förutbet hyror/avgifter	111 768	106 745
Summa	**213 083**	**179 246**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 120 000	12 120 000

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Solna

Erik Tambour
Styrelseledamot

Jakob Flygare
Styrelseledamot

Samer David
Ordförande

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

Kungsbron Revision
Sebastian Lexander
Revisor

BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 07:48

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 31.03.2026 11:05

DOCUMENT ID:
ryxP0ZKsWe

ENVELOPE ID:
BylgDAZtsZg-ryxP0ZKsWe

DOCUMENT NAME:
Brf Enen 5, 769605-9000 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
15583a19cd8e41f3fba85b5f445c8cbc5e4b762b31756bb6a0d942aa7fbe039c07f7a4b71c5790d66e0a28cfef5be662cf7f0cdc305f8907395aee3faf917aac

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. **ERIK TAMBOUR**	**Signed**	**31.03.2026 11:23**	**eID**	**Swedish BankID**
eriktam99@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 11:18	Low	IP: 90.129.198.83
2. **SAMER FARIS DAVID**	**Signed**	**01.04.2026 12:45**	**eID**	**Swedish BankID**
samer.david@me.com	Authenticated	01.04.2026 12:43	Low	IP: 2001:0DB8:3838:0001:1eef:70bd:2f1b:5e6b
3. **JAKOB PETER FLYGARE**	**Signed**	**01.04.2026 14:13**	**eID**	**Swedish BankID**
flygandejakob16@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 14:13	Low	IP: 45.85.72.116
4. **Sebastian Lexander**	**Signed**	**02.04.2026 07:48**	**eID**	**Swedish BankID**
sebastian.lexander@kungsbronborevision.se	Authenticated	01.04.2026 15:26	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enen 5

Org.nr 769605-9000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Enen 5 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Enen 5s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, 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 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

H1gPCWtjbx-ryWw0-YoZI

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Enen 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

H1gPCWtjbx-ryWw0-YoZI

SEALED BY Verified H1GPCWTJBX-RYWW0-YOZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 07:47

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 31.03.2026 11:05

DOCUMENT ID:
ryWw0-YoZl

ENVELOPE ID:
H1gPCWtjbx-ryWw0-YoZl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Enen 5 202 5-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
74d57c591509a7f70e272dc95655aa97078aa73dd0221 3dbc93d3d1d7963ae05cf3c443268af54d66b6e5e2298b b392c5ac8ba4bcddba7e3b54cea7388ad7582

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Sebastian Lexander**	**Signed**	**02.04.2026 07:47**	**eID**	**Swedish BankID**
sebastian.lexander@kungsbronborevision.se	Authenticated	01.04.2026 15:26	Low	IP: 213.88.193.73

* 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