







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Östra Galaxen 5

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Galaxen 5 med säte i Sigtuna kommun org.nr. 716418-0387 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Steninge 8:316	1985-01-01	1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
31	p-platser	62
1	garageplatser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 205
Totalt 104 objekt		**7 267**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 40 st 3 rok, 15 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Steninge GA:21	G:A	716418-5360		Lekplats med tillhörande anordningar samt centralantennanläggning
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Löving	Ledamot
Elisabet Ollikainen	Ledamot
Camilla Ers	Ordförande
Patrik Ers	Ledamot
Fredrik Samuelsson	Suppleant
Jasna Sakota	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Ers.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabet Ollikainen, Åke Löving samt Camilla Ers.

Revisorer har varit: Joakim Häll, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Christian Tellgren-Roth samt Sven-Erik Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Föreningen planerar framöver underhåll fasader, takrenovering/översyn och planering tillsammans med grannförening kring lekplatsen.
Garagerenoveringen är avslutad med små justeringar under sommaren 2025.
Ny belysning i garaget.
Luftvärmepump installerad i föreningslokalen.
Besiktning av lekplats, A-fel åtgärdade. Planerad möte tillsammans med grannförening till januari 2026 för frågor kring lekplatsen.
Marksyn med HSB.
Bytt varmvattenberedare och takfläkt i några hushåll.
Vattenskador hos några hushåll åtgärdade och pågående.
Fortsatt OVK, detta ska vara klart med kompletterande bilder.

Arbetet med källsortering påbörjad och de nya sopkärlen förväntas inom kort.

Under 2025 har 11 hus plus föreningslokalen målats och förbättrats.
2 Städdagar har genomförts, vår och höst.
Vattenavläsning genomfördes under november.
Planering pågår för översyn/renovering av tak.

Beslut om nya avgifter diskuteras inför juli 2026

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Garagerenovering (taket) och utefasader för husen på garagetak.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Arbetet med källsortering påbörjad och de nya sopkärlen förväntas inom kort.
Planering pågår för översyn/renovering av tak.
Beslut om nya avgifter diskuteras inför juli 2026.
Planerad möte tillsammans med grannförening till januari 2026 för frågor kring lekplatsen.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	168	224	350	349
Skuldsättning, kr/kvm	5 587	5 655	5 296	5 353	5 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 599	5 655	5 296	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	65	63	48	42	41
Årsavgifter, kr/kvm	736	715	695	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	96	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	810	742	770	708	710
Nettoomsättning, tkr	5 365	5 272	5 176	5 083	5 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	0	-190	-819	1 552	-798
Soliditet, %	19	19	20	21	19

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 949 318 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 160 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2,5% fr.o.m. 2026-07-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	242 481	0	0	242 481
Upplåtelseavgifter, kr	473 245	0	0	473 245
Underhållsfond, kr	1 570 766	0	-218 662	1 352 104
S:a bundet eget kapital, kr	**2 286 492**	**0**	**-218 662**	**2 067 830**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 539 019	-190 108	218 662	7 567 573
Årets resultat, kr	-190 108	190 108	-416	-416
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 348 911**	**0**	**218 246**	**7 567 157**
S:a eget kapital, kr	**9 635 403**	**0**	**-416**	**9 634 987**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 193 kr samt ianspråktagande skett med 337 855 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 348 911
Årets resultat, kr	-416
Reservation till underhållsfond, kr	-119 193
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	337 855
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 567 157**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**7 567 157**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 364 913	5 272 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	483 470	71 974
Summa Rörelseintäkter		**5 848 383**	**5 344 124**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 684 728	-3 436 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 637	-811 785
Personalkostnader	Not 6	-50 871	-75 154
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-817 437	-557 452
Summa Rörelsekostnader		**-4 771 673**	**-4 880 494**
Rörelseresultat		**1 076 709**	**463 630**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 587	187 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 087 712	-840 791
Summa Finansiella poster		**-1 077 125**	**-653 737**
Resultat efter finansiella poster		**-416**	**-190 107**
Resultat före skatt		**-416**	**-190 107**
Årets resultat		**-416**	**-190 107**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	43 601 572	34 669 567
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 433 364	8 797 911
Summa Materiella anläggningstillgångar		**45 034 935**	**43 467 478**
Summa Anläggningstillgångar		**45 034 935**	**43 467 478**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 200	4 268
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 150 811	1 018 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	450 691	332 396
Summa Kortfristiga fordringar		**1 613 702**	**1 355 239**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 377 800	6 354 344
Summa Kassa och bank		**4 377 800**	**6 354 344**
Summa Omsättningstillgångar		**5 991 502**	**7 709 584**
Summa Tillgångar		**51 026 438**	**51 177 061**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		715 726	715 726
Fond för yttre underhåll		1 352 104	1 570 766
Summa Bundet eget kapital		**2 067 830**	**2 286 492**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 567 573	7 539 019
Årets resultat		-416	-190 108
Summa Fritt eget kapital		**7 567 157**	**7 348 911**
Summa Eget kapital		**9 634 987**	**9 635 403**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 386 062	26 846 062
Summa Långfristiga skulder		**17 386 062**	**26 846 062**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 952 000	13 901 000
Leverantörsskulder		533 046	143 155
Skatteskulder		84 963	45 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 822	6 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	424 558	599 878
Summa Kortfristiga skulder		**24 005 388**	**14 695 596**
Summa Skulder		**41 391 450**	**41 541 658**
Summa Eget kapital och skulder		**51 026 438**	**51 177 061**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 076 709	463 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	817 437	557 452
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**817 437**	**557 452**
Erhållen ränta	10 587	187 054
Erlagd ränta	-1 110 717	-816 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**794 016**	**391 480**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-126 495	142 527
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	281 797	-510 944
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**155 302**	**-368 417**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**949 318**	**23 064**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 384 895	-8 797 911
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 384 895**	**-8 797 911**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-409 000	2 591 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-409 000**	**2 591 000**
Årets kassaflöde	**-1 844 576**	**-6 183 847**
Likvida medel vid årets början	**7 371 926**	**13 555 774**
Likvida medel vid årets slut	**5 527 350**	**7 371 926**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	46 308 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 195 940	5 094 972
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	33 805	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	73 440	55 080
	Hyror garage och parkeringsplatser	99 900	104 400
	Hyror förbrukningsbaserad	0	18 870
	Hyror informationsöverföring	0	18 360
	Övriga primära intäkter	8 978	4 518
	Summa Bruttoomsättning	**5 412 063**	**5 296 200**
	Hyresbortfall	-27 950	-24 050
	Återbetalning av extra utförda arbeten	-19 200	0
	Summa	**-47 150**	**-24 050**
	Summa Nettoomsättning	**5 364 913**	**5 272 150**

I årsavgiften ingår värme, vatten samt ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	476 545	70 974
	Övriga sekundära intäkter	6 925	1 000
	Summa Övriga rörelseintäkter	**483 470**	**71 974**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-346 968	-403 408
	Snö och halk-bekämpning	-115 513	-235 642
	Reparationer	-489 650	-155 430
	Planerat underhåll	-337 855	-845 966
	Försäkringsskador	-602 426	-91 260
	El	-89 015	-115 470
	Vatten	-378 812	-335 526
	Sophämtning	-278 685	-263 759
	Fastighetsförsäkring	-225 662	-216 983
	Kabel-TV och bredband	-94 115	-93 648
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-725 328	-678 911
	Övriga driftkostnader	-699	-100
	Summa Driftskostnader	**-3 684 728**	**-3 436 104**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 154	-18 412
	Administrationskostnader	-33 539	-34 317
	Extern revision	-27 500	-13 625
	Konsultkostnader	-9 000	0
	Föreningsverksamhet	0	-11 875
	Övriga förvaltningskostnader	-127 444	-733 556
	Summa Övriga externa kostnader	**-218 637**	**-811 785**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-40 000	-59 000
	Sociala avgifter	-10 871	-16 154
	Summa Personalkostnader	**-50 871**	**-75 154**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	871	2 017
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 716	185 037
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**10 587**	**187 054**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 083 605	-833 680
	Övriga räntekostnader	-4 107	-7 111
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 087 712**	**-840 791**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 731 683	39 731 683
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 688 880	14 688 880
	Årets investering - gårdsrenovering	9 749 442	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**64 170 005**	**54 420 563**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-19 750 996	-19 193 545
	Årets avskrivningar	-817 437	-557 452
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-20 568 433**	**-19 750 997**
	Utgående redovisat värde	**43 601 572**	**34 669 566**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 222 000	54 222 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 600 000	48 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**102 822 000**	**102 822 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	52 337 300	52 337 300
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**52 337 300**	**52 337 300**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 797 911	0
	Årets investeringar	0	8 797 911
	Omklassificering till byggnad	-7 364 547	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**1 433 364**	**8 797 911**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 149 550	1 017 582
	Övriga fordringar	1 261	993
	Summa Övriga fordringar	**1 150 811**	**1 018 575**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450 691	332 396
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**450 691**	**332 396**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	1 986	413
	Resurs bank	298 962	293 294
	Swedbank	1 233 720	1 217 505
	SBAB	2 843 132	4 843 132
	Summa Kassa och bank	**4 377 800**	**6 354 344**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	1,01%	2026-09-25	9 460 000	110 000
SBAB Bank AB	2,63%	2026-12-08	10 492 000	122 000
SBAB Bank AB	3,46%	2027-11-12	10 438 000	133 000
SBAB Bank AB	3,28%	2027-09-10	6 948 062	44 000
SBAB Bank AB	2,63%	2026-12-01	3 000 000	0
			40 338 062	**409 000**

Långfristig del	17 209 062
Nästa års amortering av långfristig skuld	177 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 952 000
Kortfristig del	23 129 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	409 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 636 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	1,01%	2026-09-25	9 460 000	110 000
SBAB Bank AB	2,63%	2026-12-08	10 492 000	122 000
SBAB Bank AB	3,46%	2027-11-12	10 438 000	133 000
SBAB Bank AB	3,28%	2027-09-10	6 948 062	44 000
SBAB Bank AB	2,63%	2026-12-01	3 000 000	0
			40 338 062	**409 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	177 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 952 000
Kortfristig del	23 129 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31**

Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	10 822	6 128
Summa Övriga skulder	**10 822**	**6 128**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	391 386	407 059
Upplupna räntekostnader	1 131	24 136
Övriga upplupna kostnader	32 041	168 683
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**424 558**	**599 878**

Årsredovisningen är daterad 2026-05-07.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Galaxen 5, org.nr. 716418-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Galaxen 5 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

Dokument-ID 09222115557578068031 Signerat JH

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 Brf Östra Galaxen 5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar §15 ska en revisor vara auktoriserad. Denna paragraf har inte efterlevts.

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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Revisorssuppleant

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Östra Galaxen 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578019052***

Camilla Ers
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:36:30

Åke Löving
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:54:37

Patrik Ers
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:26:59

Elisabet Ollikainen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 20:02:30

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 08:13:58

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Östra Galaxen 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578068031***

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 08:14:18

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.