

Brf Bojen 5



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Bojen 5

716421-4475

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-06 och nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2020-09-01. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Bojen 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Industrigatan 6 och Industrigatan 8. Uppförandet av byggnaden som tillhör Bostadsrättsföreningen Bojen 5 avslutades år 1984. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56 lägenheter,	bostadsrätt	4417
1 lägenhet,	hyresrätt	80
0 lokaler,	bostadsrätt	0
3 lokaler,	hyresrätt	322

I föreningens byggnad finns 20 parkeringsplatser för bil och 2 parkeringsplatser för motorcykel eller moped som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäst.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens försäkring inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-22.

Styrelsen har utgjorts av följande personer:

Henrik Lundén	Ordförande	(invalid 2025-05)
Fredrik Bergsten	Kassör	(invalid 2025-05)
Görgen Larsson	Ledamot	(invalid 2025-05)
Anders Carlman	Suppleant	(invalid 2024-06)
Thérèse Troedsson	Vice ordförande	(invalid 2025-05)
Jan Bergare	Ledamot	(invalid 2024-06)

Ledamöter vars förordnanden upphör vid ordinarie föreningsstämma 2026 är Anders Carlman och Jan Bergare.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisor har varit Emilie Båvner från Azets Revision & Rådgivning. Ordinarie revisor valdes vid extra föreningsstämma 2025-09-29. Vid den ordinarie föreningsstämman 2025-05-22 valdes Åke Hansson och Dan Ohlsson som fortsatt valberedning.

Genomförda större underhålls-, investerings- och andra viktiga åtgärder över åren

År Åtgärd

2025 Byte av värmeväxlare för frånluftsåtervinning
2025 Maskiner i tvättstugorna utbyta
2024 Höjning av årsavgifter och garagehyror
2024 Obligatorisk ventilationskontroll i lokaler, anmärkningar åtgärdade
2024 Uppdaterad underhållsplan upprättad
2023 Höjning av årsavgifter och garagehyror
2023 Byte av entréport mot gatan Industrigatan 8
2023 Upprustning av soprum
2022 Genomgångar med boende av våra godkända skyddsrum
2022 Renovering av kök och badrum hos lägenhetshyresgäst
2022 Slutrapportering till Stadsbyggnadskontoret efter inglasning av balkonger
2021 Reparationer av skyddsrum och komplettering av skyddsrumsmateriel
2021 Renovering av entrégång på Industrigatan 8
2021 Målning av byggnadernas plåttak
2021 Byte av ventilationsanläggning bl.a. för hyreslokaler inklusive byte av rökdetektorer
2021 Nya kodlås vid entréer på innergårdarna
2021 Spolning avloppsstammar
2021 Borttag av sopkaruseller i soprummen
2020 Obligatorisk ventilationskontroll i bostäder och lokaler genomförd
2020 Målning av staket på gårdarna
2020 Nytt bredbandskablage och installation av mediakonvertrar
2020 Genomgång - Systematiskt brandskyddsarbete
2019 Genomgripande renovering av innergårdar

Nuvarande underhållsplan (skapad 2024) följs och ligger till grund för en långsiktig budget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ytterligare amorteringar (efter upplåtelse av hyresrätt 2024) har genomförts under året. Avtal med en lokalhyresgäst (som löpte ut 2025-10-31) har omförhandlats och kommer bidra till ökade intäkter.

Den nya underhållsplanen har analyserats och styr vår budget, varför ett principbeslut har tagits om årliga höjningar av årsavgiften för att täcka ökade kostnader. Nivå på höjning bestäms årsvis av styrelsen men bör minst täcka inflationen.

2025-01-01 infördes (enligt nytt lagkrav) redovisning enligt K3, vilket kraftigt ökar våra avskrivningar och därmed påverkas framtida resultat negativt.

Planerade åtgärder under 2026

Under 2026 kommer delar av gårdsbelysningen att bytas samt fönstermålning genomföras.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 75 och vid årets slut var antalet medlemmar 77.

Medlemmarna innehar bostadsrätten till 56 bostadsrättslägenheter.

Under 2025 skedde 6 överlåtelser. Vi har en återstående hyresrätt i föreningen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Vi har serviceavtal med Safeteam (lås och inpassering) samt ETK Service (värme och ventilation).

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 173	3 995	3 477	3 852	3 270
Resultat efter fin. poster (tkr)	892	718	518,375	825	-302
Soliditet (%)	94,5	88,9	79,9	78,8	78,4
Årsavgifter kr/kvm	607	614	498		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	370	856	1 655		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	430	1 018	1 969		
Räntekänslighet %	1%	2%	4%		
Energikostnad kr/kvm	148	142	171		
Sparande per kvm	336	202	168		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64%	66%	60%		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	24 923 660	22 262 310	2 278 221	-7 299 640	717 882	42 882 433
Förändring av fond för yttre underhåll			531 648	-531 648		
Balanseras i ny räkning				717 882	-717 882	
Årets resultat					891 657	891 656
Belopp vid årets utgång	24 923 660	22 262 310	2 809 869	-7 113 406	891 657	43 774 089

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 113 406
Årets resultat	<u>891 656</u>
Totalt	-6 221 750
Avsättning till yttre fond	651 600
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-6 873 350</u>
Summa	-6 221 750

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 172 800	3 995 479
Övriga rörelseintäkter	3	41 954	8 244
Summa rörelseintäkter		4 214 754	4 003 723
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 186 431	-2 317 442
Övriga externa kostnader	5	-48 159	-224 235
Personalkostnader och arvoden	6	-154 551	-150 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-834 238	-333 439
Summa rörelsekostnader		-3 223 379	-3 025 722
Rörelseresultat		991 375	978 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 616	67 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 334	-327 606
Summa finansiella poster		-99 718	-260 119
Resultat efter finansiella poster		891 657	717 882
Resultat före skatt		891 657	717 882
Årets resultat		891 657	717 882

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 769 075	42 567 672
Inventarier, maskiner och installationer	8	467 121	175 581
Pågående nyanläggningar		371 896	-
Summa materiella anläggningstillgångar		42 608 092	42 743 253
 Summa anläggningstillgångar		 42 608 092	 42 743 253
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	133
Övriga fordringar	9	3 648 112	5 425 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 786	47 617
Summa kortfristiga fordringar		3 723 898	5 473 658
 Summa omsättningstillgångar		 3 723 898	 5 473 658
 SUMMA TILLGÅNGAR		 46 331 990	 48 216 911

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 185 970	47 185 970
Fond för yttre underhåll		2 809 869	2 278 221
Summa bundet eget kapital		49 995 839	49 464 191
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 113 406	-7 299 640
Årets resultat		891 657	717 882
Summa fritt eget kapital		-6 221 749	-6 581 758
Summa eget kapital		43 774 090	42 882 433
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	902 315
Summa långfristiga skulder		-	902 315
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	1 899 013	3 494 422
Leverantörsskulder		161 376	176 324
Skatteskulder		9 138	13 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		488 373	747 810
Summa kortfristiga skulder		2 557 900	4 432 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 331 990	48 216 911

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	991 375	978 001
Avskrivningar	834 238	333 439
Erlagd ränta och ränteintäkter	-99 717	-260 119
	<u>1 725 896</u>	<u>1 051 321</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 725 896	1 051 321
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	133	1 095
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-28 327	48 060
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-14 948	-39 961
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-263 906	166 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 418 848	1 226 722
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-327 181	-
Pågående arbete	-371 896	-
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	5 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-699 077	5 200 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 497 724	-4 103 523
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 497 724	-4 103 523
Årets kassaflöde	-1 777 953	2 323 199
Likvida medel vid årets början	5 415 217	3 092 018
Likvida medel vid årets slut	3 637 264	5 415 217

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har 2025 bytt regelverk från K2 till K3 under 2025 vilket främst har påverkat avskrivningen av materiella anläggningstillgångar.

Föreningen har använt lätttnadsregler och inte omräknat föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om och saknar därför jämförbarhet med innevarande år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme & grund 120år

Stamledningar Värme 80år

Stamledningar VA 50år

Fasader 40år

Fönster 40år

Yttertak 60år

El 50år

Balkong 50år

Ventilation 20år

Hiss 20år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	2 682 528	2 651 644
Hyror	1 490 272	1 343 835
Summa	4 172 800	3 995 479

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Pant och överlåtelseavgifter	20 152	7 164
Bidrag	21 240	-
Övriga intäkter	562	1 080
Summa	41 954	8 244

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	79 306	133 446
Städning	91 504	65 279
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 927	26 999
Trädgårdsskötsel	85 220	71 687
Reparationer	342 331	292 341
El	547 728	545 469
Vatten	210 807	184 364
Sophämtning	149 860	131 522
Försäkringspremie	82 268	76 353
Självrisk	-	105 000
Fastighetsavgift bostäder	96 544	91 280
Fastighetsskatt lokaler	106 040	112 000
Övriga fastighetskostnader	20 273	21 131
Kabel-tv/Bredband/IT	161 132	178 313
Förvaltningsarvode ekonomi	125 701	120 243
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 625	7 488
Panter och överlåtelser	27 195	10 028
Förvaltningsarvode teknik	-	5 039
Övriga externa tjänster	14 970	19 508
	2 186 431	2 197 490
Underhåll		
Ventilation	-	67 478
Port/Entre	-	52 474
	-	119 952
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 186 431	2 317 442

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	4 296	36 322
Styling inför försäljning	-	20 000
Konsult- och mäklarsarvode	-	103 538
Besiktnings- och utredningskostnader	3 863	24 375
Revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	48 159	224 235

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	117 601	114 599
Sociala kostnader	36 950	36 007
Summa	154 551	150 606

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	42 021 738	40 012 500
-Ombyggnad		2 009 238
-Mark	6 678 250	6 678 250
	48 699 988	48 699 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 132 316	-5 831 792
-Årets avskrivning enligt plan	-798 597	-300 524
	-6 930 913	-6 132 316
Redovisat värde vid årets slut	41 769 075	42 567 672
Taxeringsvärde		
Byggnader	84 800 000	73 200 000
Mark	128 804 000	144 000 000
	213 604 000	217 200 000
Bostäder	203 000 000	206 000 000
Lokaler	10 604 000	11 200 000
	213 604 000	217 200 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	626 235	626 235
-Nyanskaffningar	327 181	
-Avyttringar och utrangeringar	-297 086	
	656 330	626 235
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-450 654	-417 739
-Avyttringar och utrangeringar	297 086	
-Årets avskrivning enligt plan	-35 641	-32 915
	-189 209	-450 654
Redovisat värde vid årets slut	467 121	175 581

Not 9 Övriga fordringar

Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 637 264	5 415 217
Skattekonto	10 848	10 691
Summa	3 648 112	5 425 908

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek				585 900	585 900
Stadshypotek	2026-12-01	3,45%	862 315	40 000	902 315
Stadshypotek	2026-03-02	2,72%	1 036 698	98 184	1 134 882
Stadshypotek				1 773 640	1 773 640
			1 899 013	2 497 724	4 396 737
Varav långfristig del					
Varav kortfristig del			1 899 013		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	58 080 000	58 080 000
Summa ställda säkerheter	58 080 000	58 080 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-05 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Henrik Lundén

Fredrik Bergsten

Görgen Larsson

Jan Bergare

Thérèse Troedsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emilie Båvner, Azets Revision & Rådgivning
Auktoriserad revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 11:04

SENT BY OWNER:

Tina Flygare • 06.05.2026 14:17

DOCUMENT ID:

SJHwbhdRWe

ENVELOPE ID:

S1VDb3uCZg-SJHwbhdRWe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Bojen 5 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

aa204e25efe3aff665c8fef41dbbac26b252a74947e70cff
48f93d45e286840e8ceebd03bd86e93f8ab8735080f905
59ce2f9b5a1d9bf179c510a86b7d717e30

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. HENRIK LUNDÉN henrik.lunden@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:34 06.05.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/07) IP: 192.165.88.15
2. FREDRIK BERGSTEN jfbjergsten@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:11 06.05.2026 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/25) IP: 185.27.169.238
3. GÖRGEN LARSSON gorgen.larsson@live.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 07:24 08.05.2026 07:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/13) IP: 98.98.190.52
4. Jan Olof Bergare jan@bergare.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:28 08.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/18) IP: 104.28.45.54
5. THÉRÉSE TROEDSSON therese.troedsson@vatte nfall.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:37 08.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/21) IP: 45.93.58.144
6. EMILIE BÅVNER emilie.bavner@azets.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:04 11.05.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/13) IP: 208.56.29.9

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bojen 5, org.nr 716421-4475.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bojen 5 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-08 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bojen 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emelie Båvner
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMILIE BÅVNER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Azets Revision & Rådgivning AB

Serienummer: 4eb006965f846f[...]360ca530dcbf6

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-05-11 09:03:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.