

Årsredovisning 2025

Brf Ordonnansen 5 & 6

769633-9972



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ordonnansen 5 & 6

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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ordonnansen 5&6	2022	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 116 bostadsrätter om totalt 8 443 kvm och 3 lokaler om 400 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 056 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Herbert Johnsson	Ordförande
Christian Alexander Lehnert	Styrelseledamot
Henok Kidane	Styrelseledamot
Jan Öhgren	Styrelseledamot
Jens Wigen	Styrelseledamot
Nicklas Karlson	Styrelseledamot
Ulrika Ingeborg Petersson	Styrelseledamot
Fredrik Alaton	Suppleant

Valberedning

Eva Ryott
Jon Ahlberg
Thomas Mann

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning, städning	Nabo
El	GodEl
Elnät	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetslån	SBAB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Schindler
Internet Service Provider	NetAtOnce
Sophämtning	Miljöhuset
Uthyrning garageplatser	Parkando
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Brytskydd har installerats och porttelefonerna färdigställt - vilket stärkt vårt skalskydd.

Med gemensam kraft har vi underhållit vår trädgård och stenläggning - och hållit växtligheten vid liv under en varm sommar.

Under 2025 har ett antal garantibesiktningar genomförts. Arbetet med att avhjälpa anmärkningar har pågått under hela året. Den extra besiktning av schakt som genomfördes resulterade i åtgärder i ett stort antal lägenheter. Under 2026 kommer ytterligare garantiåtgärder att behöva genomföras.

Styrelsen arbetar för att säkerställa att leveransen fullföljs i alla avseenden genom att påkalla s.k. särskilda besiktningar och kontinuerliga överläggningar med beställaren (Aros/Besqab) samt PEAB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om en sänkning av debiteringen för el med 25 öre per kWh.

Extraordinära resultatpåverkande poster

Fakturan från Peab avseende reparationer till följd av vattenskada 2023 som belastade resultatet 2024 negativt med 1,269 milj kr krediterades i maj 2025 efter att styrelsen anlitat extern juridisk hjälp. Det innebär att föreningens resultat och balansräkning tillfördes 1,295 milj kr.

Föreningens vattenförbrukning har varit lägre än beräknad debitering. Korrigering mot faktisk förbrukning har inneburit en kreditering. Krediteringar har även inkommit för el, trädgårdsarbeten och datakommunikation. Krediteringarna summerar till knappt 400 000 kr.

I slutet av 2025 gick Skatteverkets omprövning av föreningens moms igenom: Momsavdraget baserar sig nu på omsättningen från uthyrda lokaler (inklusive garaget) istället för på uthyrd yta. Det gav föreningen ett tillskott på 360 000 kr. Omprövningen görs först i efterhand mot faktisk omsättning, varför ytterligare återbetalning av moms för andra halvåret 2025 förväntas inkomma.

Förändringar i avtal

Sedan januari 2025 har föreningen en ny städfirma.

Föreningen har under året genomfört upphandling av ekonomisk förvaltning och revision.

Under hösten genomfördes upphandling av fastighetsskötsel. Ny entreprenör tar över 2026-03-01.

Styrelsen har tagit in offerter på garageentreprenad. Ny entreprenör tillträder 2026-05-01.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 183 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 189 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 138 039	12 058 114	9 022 964	1 719 086
Resultat efter fin. poster	-2 891 979	-7 177 257	-3 534 283	424 672
Soliditet (%)	86	86	85	42
Yttre fond	525 330	272 040	0	-
Taxeringsvärde	714 600 000	713 000 000	730 000 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 177	1 150	804	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,1	80,0	74,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 673	15 752	15 831	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 159	12 930	12 995	-
Sparande / kvm totalyta, kr	458	54	51	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr *	60	80	90	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	87	85	101	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr *	7	41	33	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr *	154	206	225	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	4,27	2,57	-
Räntekänslighet (%)	13,31	13,70	19,70	-

* Föreningen har under 2025 fått krediteringar för både el och vatten, därav att dessa nyckeltal är avsevärt lägre än tidigare. Se mer info i förvaltningsberättelsen under rubriken Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 842 449 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage, denna yta har minskat jämfört med årsredovisningen för år 2024 på grund av ny taxering. Vilket gör att jämförelsen mellan åren kan se konstig ut för de nyckeltal som beräknas på totalytan.

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

Uppllysning vid förlust

Kommentar och hantering av årets förlust:

Resultatet för Brf Ordonnansen 5&6 för räkenskapsåret 2025 uppgår till -2,89 milj. kr.

Föreningens intäkter uppgick under året till 12,57 milj. kr.

Föreningens kostnader exklusive avskrivningar uppgick under året till 7,75 milj. kr.

Föreningens intäkter överstiger därmed kostnaderna för driften av fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan med -7,71 milj. kr, vilket ger ett negativt resultat.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under 2026 förväntas föreningens räntekostnader sjunka ytterligare då två av tre lån omsätts. Intäkterna från uthyrning av lokaler justeras enligt avtal. Nytt avtal med entreprenör för garaget innebär en viss ökning av intäkten. Leverantörsavtal överses och omförhandlas löpande.

Mot denna bakgrund vidtar styrelsen inga ytterligare åtgärder för att hantera förlusten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	664 960 000	-	-	664 960 000
Upplåtelseavgifter	166 340 000	-	-	166 340 000
Fond, yttre underhåll	272 040	-	253 290	525 330
Balanserat resultat	-5 338 638	-7 177 257	-253 290	-12 769 184
Årets resultat	-7 177 257	7 177 257	-2 891 979	-2 891 979
Eget kapital	819 056 146	0	-2 891 979	816 164 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 769 184
Årets resultat	-2 891 979
Totalt	-15 661 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	272 040
Att från yttre fond i anspråk ta	-41 496
Balanseras i ny räkning	-15 891 708
	-15 661 164

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 138 040	12 058 114
Övriga rörelseintäkter	3	433 261	66 737
Summa rörelseintäkter		12 571 300	12 124 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 787 907	-5 245 849
Övriga externa kostnader	9	-385 282	-474 766
Personalkostnader	10	-126 637	-120 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 714 704	-7 714 704
Summa rörelsekostnader		-10 014 530	-13 556 207
RÖRELSERESULTAT		2 556 771	-1 431 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 000	31 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 455 750	-5 777 035
Summa finansiella poster		-5 448 750	-5 745 901
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 891 979	-7 177 257
ÅRETS RESULTAT		-2 891 979	-7 177 257

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	946 004 750	953 719 454
Summa materiella anläggningstillgångar		946 004 750	953 719 454
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		946 004 750	953 719 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 424	79 595
Övriga fordringar	13	740 300	112 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	340 822	182 231
Summa kortfristiga fordringar		1 151 546	373 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 937 975	1 897 498
Summa kassa och bank		3 937 975	1 897 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 089 520	2 271 329
SUMMA TILLGÅNGAR		951 094 270	955 990 783

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		831 300 000	831 300 000
Fond för yttre underhåll		525 330	272 040
Summa bundet eget kapital		831 825 330	831 572 040
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 769 184	-5 338 638
Årets resultat		-2 891 979	-7 177 257
Summa ansamlad förlust		-15 661 164	-12 515 894
SUMMA EGET KAPITAL		816 164 166	819 056 146
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	44 000 000	132 325 000
Övriga långfristiga skulder		59 700	59 700
Summa långfristiga skulder		44 059 700	132 384 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	88 325 000	670 000
Leverantörsskulder		-103 245	1 273 714
Skatteskulder		486 000	260 000
Övriga kortfristiga skulder		128 224	158 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 034 425	2 187 696
Summa kortfristiga skulder		90 870 404	4 549 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		951 094 270	955 990 783

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 556 771	-1 431 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 714 704	7 714 704
	10 271 475	6 283 349
Erhållen ränta	7 000	31 134
Erlagd ränta	-5 455 750	-5 777 035
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 822 725	537 447
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-777 715	3 105 743
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 334 533	-4 032 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 710 477	-389 470
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-670 000	-670 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-670 000	-670 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 040 477	-1 059 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 897 498	2 956 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 937 975	1 897 498

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ordonnansen 5 & 6 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Byggnad	3,30 %
Installationer	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	8 824 380	8 728 460
Hysesintäkter, lokaler	1 204 656	1 380 649
Hysesintäkter, p-platser	905 969	896 545
Kabel-TV/Bredband	274 620	274 620
Intäktssreduktion	0	-300
Vatten	233 012	195 242
El	665 287	551 428
Övriga intäkter	30 115	31 470
Summa	12 138 040	12 058 114

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	83 558	4 436
Erhållna bidrag	10 620	0
Försäkringsersättning	79 311	62 301
Återvunnen moms	259 772	0
Summa	433 261	66 737

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	142 658	111 837
Fastskötsel/städ tjänster	0	54 687
Städning	115 055	256 412
Besiktningsskostnader	36 875	8 175
Hiss serviceavtal	109 554	69 312
Övriga serviceavtal	41 185	62 794
Trädgårdsarbete	710	48 573
Snöskottning	1 486	11 377
Övrigt	0	2 614
Summa	447 523	625 781

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 104	17 948
Bostäder	0	1 319
Källarutrymmen	4 646	4 705
Soprum/miljöanläggning	18 359	6 506
Dörrar och lås/porttele	78 024	54 279
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 495
VA	6 030	40 400
Värme	3 744	0
Ventilation	37 261	30 480
El	518	0
Hissar	41 885	203 153
Tak	3 592	0
Garage och p-platser	0	1 307
Försäkringsärende/vattenskada	-1 282 511	1 357 003
Reparation p.g.a. skadegörelse	-3 097	0
Temp. rep und eller projekt	68 025	0
Summa	-1 013 420	1 728 594

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	41 496	0
Dörrar och lås/porttele	0	18 750
Summa	41 496	18 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	602 082	823 496
Uppvärmning	874 915	877 459
Vatten	74 989	418 072
Sophämtning	111 982	152 461
Summa	1 663 969	2 271 488

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	125 301	134 329
Självrisker	23 490	0
Bredband/Kabeltv	277 006	280 968
Arvode teknisk förvaltning	-3 458	95 939
Fastighetsskatt	226 000	260 000
Korr. fastighetsskatt	0	-170 000
Summa	648 340	601 236

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	3 215	31 304
Programvaror	33	0
Förbrukningsmaterial	464	3 980
Personbilskostnader	47 078	42 541
Övriga förvaltningskostnader	57 756	68 331
Telekommunikation	12 730	10 611
Datakommunikation	-21 170	57 698
Juridiska kostnader	60 463	2 880
Revisionsarvoden	29 887	54 379
Styr.möte/stämma/städdag	4 596	24 043
Ekonomisk förvaltning	116 043	105 181
Mättningskostnader	75 432	73 818
Konsultkostnader	-1 244	0
Summa	385 282	474 766

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	98 214	93 600
Sociala avgifter	28 423	27 287
Summa	126 637	120 887

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 455 731	5 689 191
Övriga räntekostnader	19	87 844
Summa	5 455 750	5 777 035

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	965 300 000	965 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	965 300 000	965 300 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 580 546	-3 865 842
Årets avskrivning	-7 714 704	-7 714 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 295 250	-11 580 546
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	946 004 750	953 719 454
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>456 078 188</i>	<i>456 078 188</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	371 000 000	347 600 000
Taxeringsvärde mark	343 600 000	365 400 000
Summa	714 600 000	713 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	628 368	74
Övriga fordringar	111 932	111 932
Summa	740 300	112 006

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 678	102 472
Fastighetsskötsel	23 821	19 477
Försäkringspremier	31 239	31 239
Förvaltning	25 084	29 043
Summa	340 822	182 231

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-05-11	3,76 %	44 330 000	44 330 000
SBAB	2026-05-19	4,38 %	43 995 000	44 665 000
SBAB	2028-05-19	4,19 %	44 000 000	44 000 000
Summa			132 325 000	132 995 000
Varav kortfristig del			88 325 000	670 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 975 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	707 991	899 370
El	81 268	65 176
Uppvärmning	110 740	111 313
Vatten	59 868	69 372
Löner	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	885 008	856 858
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	2 034 425	2 187 696

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

Christian Alexander Lehnert
Styrelseledamot

Göran Herbert Johnsson
Ordförande

Henok Kidane
Styrelseledamot

Jan Öhgren
Styrelseledamot

Jens Wigen
Styrelseledamot

Nicklas Karlson
Styrelseledamot

Ulrika Ingeborg Petersson
Styrelseledamot

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

Baker Tilly
Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 12:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 09:19

DOCUMENT ID:

r1WYGnvGsWI

ENVELOPE ID:

r1uG3vGiWg-r1WYGnvGsWI

DOCUMENT NAME:

Brf Ordonnansen 5 & 6, 769633-9972 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

da6c58e6c40f0bea14c1e134bbdf5d4366fb7c3233fd45e
f99e685061f6d63343152c7e74ee616b4d695146d09aeb
7a91ddbcaaf97e5c117377b26432d7e5819

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. Göran Herbert Johnsson goran@jfjab.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:21 26.03.2026 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 85.195.5.155
2. Ulrika Ingeborg Petersson ulrika.peterson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:35 26.03.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.162
3. ULF NICKLAS KARLSON biskopsgrand@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:35 26.03.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.175.46
4. CHRISTIAN ALEXANDER LEHNERT c_lehnert@yahoo.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 19:39 26.03.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.125
5. Jens Wigen jens.wigen@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 07:19 27.03.2026 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 77.105.255.25
6. JAN ÖHGREN jan.ohgren@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 08:44 27.03.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.181.173.158
7. HENOK KIDANE kidane.henok@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:07 27.03.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 77.105.246.155
8. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 12:38 31.03.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.240.114

* 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