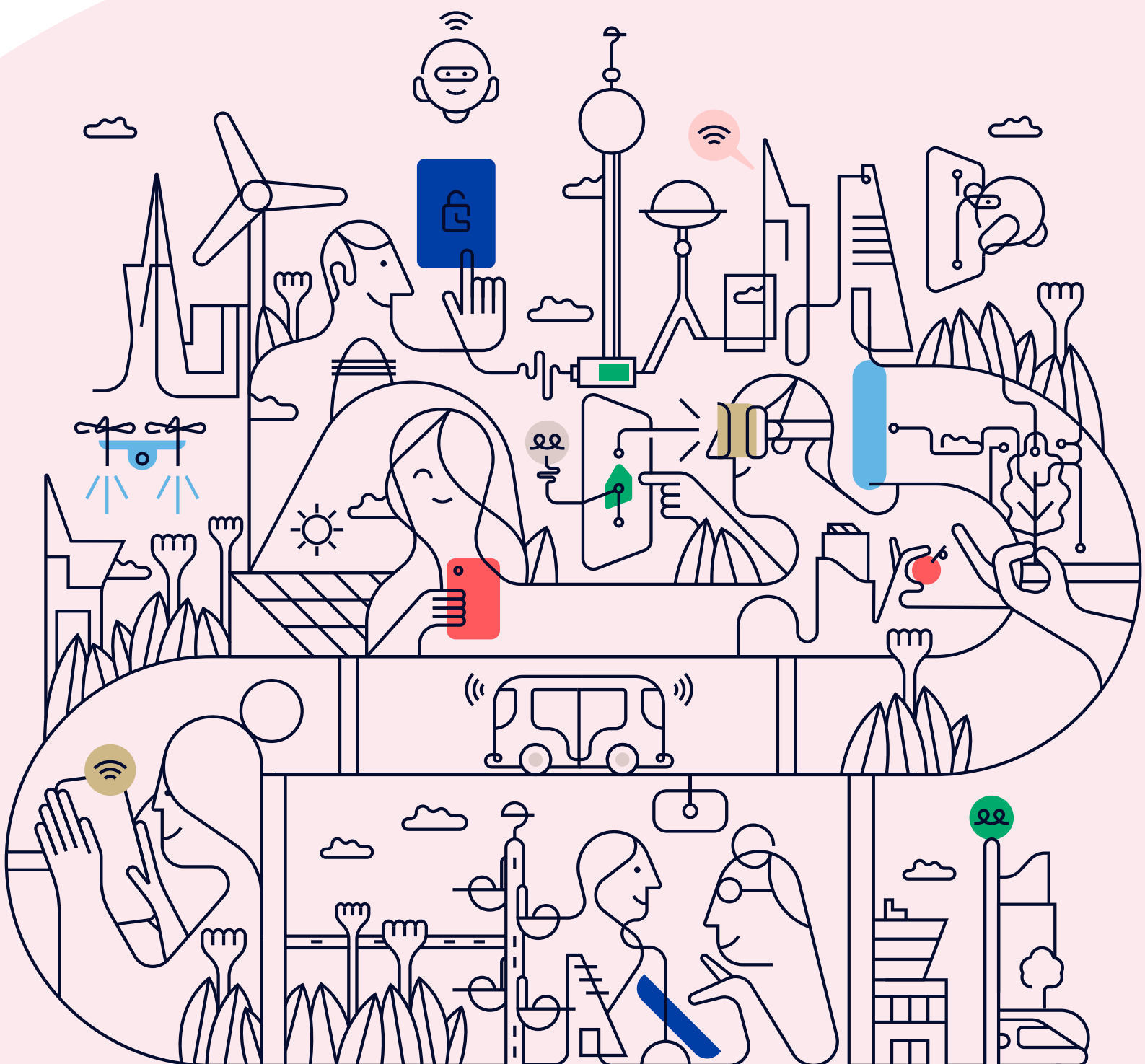




# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Omberg 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Omberg 5             | 1991    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2054.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 574 kvm. Byggnadernas totalyta är 573 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Charlotte Norberg | Styrelseledarmot |
| Camilla Wright    | Styrelseledamot  |
| Thomas Candemar   | Ordförande       |

### Valberedning

Hanna Nyström

Camilla Wright

### Firmateckning

Två i förening

### Revisorer

Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-08-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Dagvattenomläggning  
Renovering tvättstuga  
Uppdatering varmvattenanläggning

### Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av fönster  
Översyn takplåtar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgifterna kommer föreslås höjas med 10%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 10%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 535 916    | 485 542    | 447 617    | 399 751    |
| Resultat efter fin. poster                         | -467 036   | -864 324   | -182 132   | -164 414   |
| Soliditet (%)                                      | 69         | 69         | 78         | 78         |
| Yttre fond                                         | 50 400     | 264 600    | 214 200    | 163 800    |
| Taxeringsvärde                                     | 15 600 000 | 16 800 000 | 16 800 000 | 16 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 887        | 806        | 739        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 69,9       | 95,8       | 94,1       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 1 920      | 1 920      | 1 920      | 1 920      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 920      | 1 920      | 1 920      | 1 920      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | -587       | -429       | -203       | -172       |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 66         | 64         | 69         | 42         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 193        | 217        | 170        | 160        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 69         | 69         | 46         | 39         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 328        | 351        | 285        | 241        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,04       | 3,95       | 4,13       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,17       | 2,38       | 2,60       | -          |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2025 haft en pågående tvist med en av medlemmarna. Kostnader hänförliga till tvisten uppgår till 468 126 kr för räkenskapsåret.

Det negativa resultatet för året är därmed i huvudsak hänförligt till extraordinära kostnader kopplade till tvisten. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och följer löpande upp kostnadsutveckling, likviditet och framtida finansieringsbehov.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 3 504 656        | -                                            | -                               | 3 504 656        |
| Upplåtelseavgifter       | 2 594 354        | -                                            | -                               | 2 594 354        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 264 600          | -264 600                                     | 50 400                          | 50 400           |
| Balanserat resultat      | -2 130 215       | -864 324                                     | -50 400                         | -2 780 339       |
| Årets resultat           | -864 324         | 864 324                                      | -467 036                        | -467 036         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>3 369 071</b> | <b>0</b>                                     | <b>-467 036</b>                 | <b>2 902 035</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 729 939        |
| Årets resultat                                                     | -467 036          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -50 400           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 247 375</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 50 400            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 196 975</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 535 916           | 485 542           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 190 447           | -3 600            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>726 363</b>    | <b>481 942</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -399 262          | -878 968          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -663 388          | -344 594          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -32 855           | -32 855           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -66 000           | -66 000           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 161 504</b> | <b>-1 322 417</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-435 141</b>   | <b>-840 475</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 1 491             | 19 744            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -33 385           | -43 593           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-31 895</b>    | <b>-23 849</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-467 036</b>   | <b>-864 324</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-467 036</b>   | <b>-864 324</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 4 038 177        | 4 104 177        |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0                | 0                |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 4 038 177        | 4 104 177        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>4 038 177</b> | <b>4 104 177</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 18 396           | 17 360           |
| Övriga fordringar                            | 14     | 122 752          | 730 629          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 31 825           | 13 689           |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 172 973          | 761 678          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>172 973</b>   | <b>761 678</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>4 211 150</b> | <b>4 865 855</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 6 099 010         | 6 099 010         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 50 400            | 264 600           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>6 149 410</b>  | <b>6 363 610</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 780 339        | -2 130 215        |
| Årets resultat                               |        | -467 036          | -864 324          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 247 375</b> | <b>-2 994 539</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>2 902 035</b>  | <b>3 369 071</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 1 100 000         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 100 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 0                 | 1 100 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 122 015           | 314 919           |
| Skatteskulder                                |        | 2 730             | 2 228             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 6 142             | 6 142             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 78 228            | 73 495            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>209 115</b>    | <b>1 496 784</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>4 211 150</b>  | <b>4 865 855</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025            | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-435 141</b> | <b>-840 475</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 66 000          | 66 000           |
|                                                                                 | <b>-369 141</b> | <b>-774 475</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 1 491           | 19 744           |
| Erlagd ränta                                                                    | -33 660         | -41 769          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-401 311</b> | <b>-796 500</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -16 316         | -13 151          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -187 394        | 303 304          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-605 021</b> | <b>-506 347</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-605 021</b> | <b>-506 347</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>727 771</b>  | <b>1 234 118</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>122 750</b>  | <b>727 771</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Omberg 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 0,88 - 2,86 % |
|---------|---------------|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 508 071        | 461 913        |
| Hysesintäkter p-plats   | 25 200         | 22 000         |
| Pantsättningsavgift     | 588            | 0              |
| Överlåtelseavgift       | 1 470          | 1 433          |
| Administrativ avgift    | 588            | 196            |
| Öres- och kronutjämning | -1             | -0             |
| <b>Summa</b>            | <b>535 916</b> | <b>485 542</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2025           | 2024          |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Övriga intäkter       | -433           | -3 600        |
| Försäkringsersättning | 190 880        | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>190 447</b> | <b>-3 600</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025          | 2024          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 16 125        | 0             |
| Myndighetstillsyn                       | 20 300        | 8 460         |
| Gemensamma utrymmen                     | 491           | 0             |
| Fordon                                  | 0             | 846           |
| Förbrukningsmaterial                    | 2 877         | 791           |
| <b>Summa</b>                            | <b>39 793</b> | <b>10 097</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|              | 2025     | 2024         |
|--------------|----------|--------------|
| Reparationer | 0        | 1 495        |
| Fönster      | 0        | 2 056        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>3 551</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025          | 2024           |
|----------------------|---------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0             | 1 649          |
| Fönster              | 64 723        | 550 749        |
| <b>Summa</b>         | <b>64 723</b> | <b>552 398</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 38 011         | 36 678         |
| Uppvärmning             | 110 462        | 124 525        |
| Vatten                  | 39 420         | 39 671         |
| Sophämtning/renhållning | 8 850          | 8 827          |
| <b>Summa</b>            | <b>196 743</b> | <b>209 701</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024           |
|------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 19 602        | 25 974         |
| Tomträttsavgäld        | 49 825        | 50 850         |
| Kabel-TV               | 4 796         | 3 577          |
| Fastighetsskatt        | 24 136        | 22 820         |
| Korr. fastighetsskatt  | -356          | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>98 003</b> | <b>103 221</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Juridiska åtgärder              | 468 126        | 233 631        |
| Inkassokostnader                | 515            | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 41 250         | 31 250         |
| Styrelseomkostnader             | 0              | 800            |
| Fritids och trivselkostnader    | 929            | 511            |
| Föreningskostnader              | 65 000         | 488            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 65 483         | 62 835         |
| Överlåtelsekostnad              | 4 116          | 2 006          |
| Pantsättningskostnad            | 882            | 0              |
| Administration                  | 12 947         | 5 992          |
| Konsultkostnader                | 0              | 7 081          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 140          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>663 388</b> | <b>344 594</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 25 000        | 25 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 7 855         | 7 855         |
| <b>Summa</b>        | <b>32 855</b> | <b>32 855</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 33 385        | 43 469        |
| Dröjsmålsränta               | 0             | 124           |
| <b>Summa</b>                 | <b>33 385</b> | <b>43 593</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 5 575 113         | 5 575 113         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>5 575 113</b>  | <b>5 575 113</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 470 936        | -1 404 936        |
| Årets avskrivning                             | -66 000           | -66 000           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 536 936</b> | <b>-1 470 936</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 038 177</b>  | <b>4 104 177</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 7 600 000         | 7 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 8 000 000         | 9 800 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>15 600 000</b> | <b>16 800 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 78 258         | 78 258         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>78 258</b>  | <b>78 258</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -78 258        | -78 258        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-78 258</b> | <b>-78 258</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 2              | 2 858          |
| Transaktionskonto | 121 273        | 295 085        |
| Borgo räntekonto  | 1 478          | 432 686        |
| <b>Summa</b>      | <b>122 752</b> | <b>730 629</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 3 730         | 12 490        |
| Förutbet försäkr premier | 8 710         | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 1 210         | 1 199         |
| Förutbet tomträttsavgäld | 18 175        | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>31 825</b> | <b>13 689</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2027-10-30               | 2,91 %                  | 1 100 000           | 1 100 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>1 100 000</b>    | <b>1 100 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 0                   | 1 100 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 100 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna kostnader       | 108           | 106           |
| Uppl kostn el            | 3 145         | 2 968         |
| Uppl kostnad Värme       | 14 426        | 14 583        |
| Uppl kostn räntor        | 5 335         | 5 610         |
| Uppl kostn vatten        | 6 500         | 5 819         |
| Uppl kostnad Sophämtning | 1 475         | 1 303         |
| Förutbet hyror/avgifter  | 47 239        | 43 106        |
| <b>Summa</b>             | <b>78 228</b> | <b>73 495</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 2 100 000  | 1 225 000  |

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Fönsterna har renoverats på ett mycket bra sätt

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-16.

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

---

Thomas Candemar  
Ordförande

---

Charlotte Norberg  
Styrelseledarmot

---

Camilla Wright  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revison och Rådgivning AB  
Karin Francois  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.06.2026 10:08

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.06.2026 10:31

**DOCUMENT ID:**

HJeJIs01MGI

**ENVELOPE ID:**

B118sCJMfe-HJeJIs01MGI

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Omberg 5, 716421-5118 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

23986a5dc0c3fbb5fc47a80efcc21913e79bff90b567a86c9775c0edc9d3edfe15b0126c7864ae385c91646e9beecf85595dcdb3e90f1e301f1bda6382f1855c

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. THOMAS CANDEMAR<br>tcandemar@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated | 17.06.2026 10:42<br>17.06.2026 10:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.76.10  |
| 2. ANNE CHARLOTTE NORBERG<br>l8.norberg@gmail.com   |  Signed<br>Authenticated | 17.06.2026 12:37<br>17.06.2026 12:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.70.226 |
| 3. CAMILLA WRIGHT<br>camilla.wright@live.se         |  Signed<br>Authenticated | 17.06.2026 14:44<br>17.06.2026 14:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.207.99 |
| 4. Karin Maria Francois<br>karin.francois@azets.com |  Signed<br>Authenticated | 18.06.2026 10:08<br>18.06.2026 10:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 208.56.29.14  |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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

  
GDPR compliant

  
eIDAS standard

  
PAdES sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Omberg 5, org.nr 716421-5118.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Omberg 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.

#### 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 Bostadsrättsföreningen Omberg 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 betryggande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

### Anmärkning

Vi anmärker på att styrelsen inte har säkerställt att ordinarie föreningsstämma föregående år inte har hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång i enlighet med bostadsrättslagen. Stämman hölls 48 dagar efter den lagstadgade tidsfristen.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Karin Francois  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.06.2026 10:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 17.06.2026 10:31

**DOCUMENT ID:**

rJyUjRkMGI

**ENVELOPE ID:**

Byy8sRJzzx-rJyUjRkMGI

**DOCUMENT NAME:**

Revsionsberättelse.pdf

2 pages

**SHA-512:**

318b07d82064f7dc5e031a89a8c662229a7aadb1f3140  
62572982654ed9c19fa37b3bcddc310c88551638d28db  
9a787db0329215ab4c9c95c490485d4212750

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Karin Maria Francois  | Signed        | 18.06.2026 10:11 | eID    | Swedish BankID   |
| karin.francois@azets.com | Authenticated | 18.06.2026 10:10 | Low    | IP: 208.56.29.17 |

\* 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