

Årsredovisning för

# Brf Lien 5

769603-5364

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-15 |
| Underskrifter          | 16    |

## Förvaltningsberättelse 2025 – Brf Lien 5 (769603-5364)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lien 5 (769603–5364) får härmed avge förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Styrelsens sammansättning efter årsstämman 6 maj 2025

|                    |                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Nina Richter-Dinan | Ordförande (avgick under hösten)                                   |
| Canan Yasar        | Ledamot, Ordförande vid årets slut efter extrastämma under hösten. |
| Tina Andrén        | Ledamot                                                            |
| Lovisa Håkansson   | Suppleant (valdes in på extrastämma under hösten)                  |
| Anne Christensson  | Ledamot                                                            |
| Kristina Humlee    | Ledamot                                                            |
| Viktor Gustafsson  | Ledamot                                                            |
| Lotta Pauli        | Suppleant                                                          |
| Bodil Andersson    | Internrevisor                                                      |

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver ett flertal arbetsmöten i samband med byggrelaterade ämnen.

Under året har styrelsen arbetat aktivt med att förbättra föreningens ekonomi, tekniska status och service till medlemmarna.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas två i förening. (ledamot)

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 6 maj 2025. På stämman deltog 36 medlemmar + en fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 153 medlemmar.

Utöver Årsstämman har även 2 st extrastämmor som protokollförts ägt rum  
2 juni (beslut om kollektivt bredband)  
4 november (ny styrelseordföranden samt suppleant valdes in).

#### Revisor

Revisor har varit Staffan Zander, auktoriserad revisor, Baker Tilly Mapema.

#### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulla Norrhäll, Solveig Sandström och Anders Filipsson.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lien 5 har sitt säte i Stockholm och föreningen äger fastigheten Lien 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Katarina Bangata 48, 50, 52, 54 och 56, Gotlandsgatan 75 och Södermannagatan 35.

Fastigheten Lien 5 byggdes år 1905. Den ombildades till bostadsrätt 1999. Marken innehas med äganderätt.

#### Fastigheter

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 106 medlemslägenheter har 13 överlåtits under året. Föreningen upplåter tre bostäder och tio lokaler med hyresrätt.

**I nedanstående tabell specificeras innehavet:**

| Antal          | Benämning   | Total yta (kvm) |
|----------------|-------------|-----------------|
| 106 lägenheter | bostadsrätt | 6 746           |
| 3 lägenheter   | hyresrätt   | 182             |
| 10 lokaler     | hyresrätt   | 1 008           |

**Fördelningen av medlemslägenheterna är:**

|       |       |
|-------|-------|
| 1 rok | 14 st |
| 2 rok | 58 st |
| 3 rok | 27 st |
| 4 rok | 5 st  |
| 5 rok | 2 st  |

**Förvaltning**

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| Teknisk förvaltning    | Effekt Konsult & Fastighetsförvaltning AB |
| Fastighetsskötsel      | Ingdahls Städ och Byggservice AB          |
| Ekonomisk förvaltning  | Fastighetsägarna Service Stockholm AB     |
| Trappstädning          | Swedal Fastighet AB                       |
| Tvättstugor (vitvaror) | Samuelssons Vitvaruservice AB             |
| Gården                 | Elfströms Trädgårdsanläggningar AB        |
| Hissarna               | Elevate                                   |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Året har präglats av omfattande planering inför framtida underhåll samt genomförande av flera driftförbättringar:

**Ekonomi och finansiering**

Föreningens likviditet bedöms som god. Under året har styrelsen arbetat aktivt med att optimera lånestrukturen: Beslut har fattats om att slå ihop mindre rörliga lån till större enheter för att uppnå bättre villkor.

En flerårsbudget (10 år) har tagits fram i samarbete med Fastighetsägarna för att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet.

En avgiftshöjning aviserades i slutet av året för att möta framtida räntekostnader och underhållsbehov.

**Verksamhetsberättelse****Händelser under 2025**

**Fastighetsunderhåll:** Relining-projektet ("grodbyten") har slutförts och sista lagningarna genomfördes under våren.

**Fönsterrenovering:** Styrelsen har upphandlat en omfattande fönsterrenovering som planeras starta i början av 2026. Under hösten fattades beslut om att även inkludera arkitekturtridade portar och gårdsförbättringar i samband med detta projekt.

**Energi och Värme:** Ett nytt tvåårigt elavtal tecknades med Eskilstuna Energi. Under hösten påbörjades ett arbete med värmeoptimering och installation av mätare i lägenheterna för att sänka föreningens energikostnader.

**Hissar:** Styrelsen har under året utrett statusen på föreningens hissar och fattat beslut om att ta in offerter för modernisering och service.

**Lokalhyresgäster:** Föreningen har haft en god uthyrningsgrad. Bland annat har Youth 2030 Movement flyttat in på Gotlandsgatan 75 och Alicia Edelman har tecknat avtal för inflyttning under våren 2026.

**IT och Kommunikation:** Efter beslut på en extrastämma i juni har föreningen tecknat ett nytt femårigt avtal med Bahnhof för kollektivt bredband via fiber.

**Portar & sophantering:** Styrelsen har tagit in en arkitekt för att få hjälp med att se över hur sophanteringen på gården ska utformas för att passa de nya kraven. Arkitekten kommer också att ta fram ett förslag på renovering av våra portar så att de blir mer tidstypiska för byggnaden.

**Händelser hittills under 2026**

**Fönsterrenovering** påbörjad 7 januari, pågår till mars

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

| År   | Åtgärd                                                            |
|------|-------------------------------------------------------------------|
| 2014 | Utvändig målning lägenhetsfönster etapp 1 (Södermannag-Gotlandsg) |
| 2015 | Utvändig målning lägenhetsfönster etapp 2 (Katarina Bang 48-52)   |

|      |                                                            |
|------|------------------------------------------------------------|
| 2016 | Ombyggnad terrasser                                        |
| 2016 | Ombyggnad avloppsrör lgh 107 och 108                       |
| 2016 | Utvändig fönstermålning etapp 3 (Katarina Bang 54-56)      |
| 2017 | Värmesystemsrenovering                                     |
| 2017 | Relining av köks- och kombinationsstammar                  |
| 2018 | Målning av taksprång                                       |
| 2018 | Byte av ventiler på vattenmätare                           |
| 2019 | Renovering av källargolv pga. underminering                |
| 2020 | Målning av källarutrymmen                                  |
| 2020 | Åtgärdande av dagvattenledningar under mark på innergården |
| 2021 | Relining av badrumsstammar                                 |
| 2022 | Sortering av matavfall                                     |
| 2023 | Ommålning av fönster, träpartier och portar i entréplan    |
| 2023 | Upphandling byte av badrumsgrödor                          |
| 2024 | Byte av badrumsgrödor (avslutades början 2025)             |
| 2025 | Värmeoptimering installation                               |
| 2025 | Upphandling fönsterrenovering                              |
| 2025 | Upphandling och byte till Bahnhofs kollektiva bredband     |
| 2025 | Upphandling arkitekt för sophus, gården samt portar.       |

#### **Framtida planerat underhåll (2026– 2028)**

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Målning samt tätning av fönster         | 2026      |
| Sopsortering                            | 2026      |
| Renovering trappbassänger               | 2026      |
| Målning staket                          | 2026      |
| OVK och rensning kanaler vindsvåningar  | 2026      |
| Hissar modernisering                    | 2026-2032 |
| Målning av trapphus (arkitekt 2026)     | 2027      |
| Entrédörrar                             | 2027      |
| Byte av trapphusbelysning               | 2027      |
| Fasader mot gata                        | 2028      |
| Plåttak målning                         | 2028      |
| Målning taksprång (med fasadrenovering) | 2028      |
| Radonmätning                            | 2028      |
| OVK och rensning kanaler lgh plan 1-5   | 2028      |
| Asfalkt alt grusa gård                  | 2028      |
| Stamspolning                            | 2028      |

Föreningen har en underhållsplan, som sträcker sig fram till 2050.

Styrelsen planerar även att införa digital signering för överlåtelser och andrahandsuthyrningar för att förenkla administrationen.

#### **Förväntad framtida utveckling**

De åtgärder som krävs framöver, enligt framtagna underhållsplan, är prognostiserade att finansieras genom nuvarande intäktsbas (dvs. årsavgifter och hyror) samt lån.

## Ny Rubrik

### Flerårsöversikt

|                                                    | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)                              | 9 447 | 8 537 | 8 176 | 7 929 |
| Resultat efter fin.poster (tkr)                    | 932   | 792   | 732   | 759   |
| Soliditet (%)                                      | 70    | 69    | 69    | 67    |
| Årsavgifter kr/kvm                                 | 812   | 701   | 629   |       |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                      | 4 004 | 4 029 | 4 050 |       |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                       | 4 710 | 4 739 | 4 764 |       |
| Räntekänslighet %                                  | 6     | 7     | 8     |       |
| Energikostnad kr/kvm                               | 320   | 291   | 299   |       |
| Sparande per kvm                                   | 365   | 270   | 320   |       |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 58    | 55    | 52    |       |

### Förändring eget kapital

|                                                 | Insatser          | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 70 922 381        | 19 583 098                   | 7 057 604                      | -18 586 732            | 791 894           | 79 767 830        |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i> |                   |                              |                                |                        |                   |                   |
| Förändring av fond för yttre underhåll          |                   |                              | 1 800 875                      | -1 800 875             |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning                         |                   |                              |                                | 791 894                | -791 894          |                   |
| Upplåtelse av                                   |                   |                              |                                |                        |                   |                   |
| Årets resultat                                  |                   |                              |                                |                        | 931 760           | 931 760           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                  | <b>70 922 381</b> | <b>19 583 098</b>            | <b>8 858 479</b>               | <b>-19 595 713</b>     | <b>931 760</b>    | <b>80 699 590</b> |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 596 128        |
| Årets resultat      | 931 760            |
| Totalt              | <b>-18 664 368</b> |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond | 734 837            |
| Uttag ur yttre fond        | -734 981           |
| Balanseras i ny räkning    | -18 664 224        |
| Summa                      | <b>-18 664 368</b> |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                           | <i>Not</i> | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                                              | 2          | 9 446 917                         | 8 537 263                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                       |            | 48 641                            | 15 074                            |
|                                                                              |            | <u>9 495 558</u>                  | <u>8 552 337</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                              | 3          | -5 573 215                        | -5 163 174                        |
| Övriga externa kostnader                                                     | 4          | -952 437                          | -729 522                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |            | -1 227 494                        | -1 180 853                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | <u>1 742 412</u>                  | <u>1 478 788</u>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |            | 0                                 | 45 582                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    |            | 19 934                            | 40 513                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |            | -830 586                          | -772 989                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <u>931 760</u>                    | <u>791 894</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |            | <u>931 760</u>                    | <u>791 894</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <u>931 760</u>                    | <u>791 894</u>                    |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 111 078 530 | 109 044 139 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 7   | 30 699      | 33 769      |
| Pågående nyanläggningar                      |     | 32 276      | 3 200 818   |
|                                              |     | 111 141 505 | 112 278 726 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 111 141 505 | 112 278 726 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 181 345     | 32 078      |
| Övriga fordringar                            |     | 62 914      | 333 680     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 182 233     | 54 530      |
|                                              |     | 426 492     | 420 288     |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 9   | 4 552 509   | 2 439 224   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 4 979 001   | 2 859 512   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 116 120 506 | 115 138 238 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital         |     | 70 922 381         | 70 922 381         |
| Bunden överkursfond                          |     | 19 583 098         | 19 583 098         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 8 858 479          | 7 057 604          |
|                                              |     | <u>99 363 958</u>  | <u>97 563 083</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -19 596 128        | -18 587 147        |
| Årets resultat                               |     | 931 760            | 791 894            |
|                                              |     | <u>-18 664 368</u> | <u>-17 795 253</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>80 699 590</u>  | <u>79 767 830</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 12 940 834         | 13 654 988         |
|                                              |     | <u>12 940 834</u>  | <u>13 654 988</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 18 834 984         | 18 316 250         |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 174 648          | 548 565            |
| Skatteskulder                                |     | 63 030             | 31 911             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 11  | 628 099            | 505 213            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 1 779 321          | 2 313 481          |
|                                              |     | <u>22 480 082</u>  | <u>21 715 420</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>116 120 506</u> | <u>115 138 238</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     |            | 1 742 412                         | 1 478 789                         |
| Avskrivningar                                                                       |            | 1 227 494                         | 1 180 853                         |
| Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret                                |            | -810 653                          | -686 893                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>2 159 253</b>                  | <b>1 972 749</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           |            | -149 267                          | 228 567                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar                                               |            | 143 063                           | -175 118                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       |            | 626 083                           | -400 708                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                |            | -380 154                          | -122 643                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>2 398 978</b>                  | <b>1 502 847</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Utökning av pågående arbete                                                         |            | -90 272                           | -3 200 818                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-90 272</b>                    | <b>-3 200 818</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Amortering lån                                                                      |            | -195 420                          | -170 004                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-195 420</b>                   | <b>-170 004</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>2 113 286</b>                  | <b>-1 867 975</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>2 439 223</b>                  | <b>4 307 199</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>4 552 509</b>                  | <b>2 439 224</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Definition av nyckeltal:**

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 (Bostadsrättsyta)

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.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **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. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

### **Avskrivningar**

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 avskrivningsprocenter tillämpas:

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Stomme, grund        | 0,5 % |
| Stommkomp            | 2,0%  |
| Värme, sanitet       | 2,0%  |
| El                   | 2,5%  |
| Fönster              | 2,0%  |
| Fasad                | 2,0%  |
| Ventilation          | 4,0%  |
| Hiss                 | 4,0%  |
| Styr och övervakning | 6,67% |
| Yttertak             | 2,5%  |
| Restpost             | 2,0%  |
| Ombyggnad            | 2,0%  |
| Maskiner             | 20,0% |

### **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. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **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.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                                    | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                                                        | 5 145 264        | 4 421 127        |
| Hyror                                                              | 3 845 089        | 3 729 242        |
| Övriga hyresintäkter (inkl. överlåtelse och pantsättningsavgifter) | 456 564          | 386 894          |
| <b>Summa</b>                                                       | <b>9 446 917</b> | <b>8 537 263</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                                  | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 237 953          | 207 250          |
| Städning                                         | 282 312          | 207 045          |
| Besiktning                                       | 3 296            | 16 519           |
| Hisskötsel                                       | 193 181          | 567 970          |
| Trädgårdsskötsel                                 | 62 646           | 77 728           |
| Snöröjning                                       | 27 277           | 91 370           |
| Reparationer                                     | 524 530          | 446 179          |
| Underhåll                                        | 734 981          | 171 367          |
| El                                               | 618 536          | 699 538          |
| Uppvärmning                                      | 1 546 369        | 1 517 314        |
| Vatten                                           | 376 026          | 398 896          |
| Sophämtning                                      | 151 451          | 139 807          |
| Försäkringspremie                                | 139 193          | 129 422          |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 187 916          | 177 670          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 322 000          | 270 000          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 117 827          | 8 703            |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 47 721           | 36 398           |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>5 573 215</b> | <b>5 163 176</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                    | 257 850        | 236 250        |
| Lagstadgad arbetsgivaravgift       | 66 250         | 64 462         |
| Porto / Telefon                    | 11 217         | 6 729          |
| Mäklrarvode, Konsultkostnader      | 106 423        | 33 059         |
| Besiktning och utredningskostnader | 0              | 24 435         |
| Revisionsarvode                    | 30 581         | 29 244         |
| Juridiska åtgärder                 | 3 375          | 18 783         |
| Förvaltningsarvode ekonomi         | 256 961        | 246 869        |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 11 327         | 22 030         |
| Förvaltningsarvode teknik          | 120 846        | 0              |
| Medlemsavgifter                    | 5 773          | 5 681          |
| Övriga externa tjänster            | 81 834         | 41 980         |
| <b>Summa</b>                       | <b>952 437</b> | <b>729 522</b> |

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                 | 2025           | 2024           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 257 850        | 236 250        |
| <b>Summa</b>    | <b>257 850</b> | <b>236 250</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Byggnader och mark</i>                      |                    |                    |
| Akkumulerade anskaffningsvärden:               |                    |                    |
| Vid årets början                               |                    |                    |
| -Byggnad och mark                              | 126 161 730        | 126 161 730        |
| -Anskaffat under året                          | 3 258 814          | 0                  |
|                                                | 129 420 544        | 126 161 730        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                              | -17 117 591        | -15 939 808        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -1 224 423         | -1 177 783         |
|                                                | -18 342 014        | -17 117 591        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>111 078 530</b> | <b>109 044 139</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                      | 69 200 000         | 111 000 000        |
| Mark                                           | 214 000 000        | 230 000 000        |
|                                                | <b>283 200 000</b> | <b>341 000 000</b> |

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                               | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>        |               |               |
| -Vid årets början                             | 1 120 551     | 1 120 551     |
| Vid årets slut                                | 1 120 551     | 1 120 551     |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> |               |               |
| -Vid årets början                             | -1 086 781    | -1 083 710    |
| -Årets avskrivning                            | -3 071        | -3 071        |
| Vid årets slut                                | -1 089 852    | -1 086 781    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>30 699</b> | <b>33 770</b> |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                    | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Förskottsbetalad försäkringspremie | 182 233        | 44 762        |
| Kompensation från Fast.ägarna      | 0              | 9 768         |
| <b>Summa</b>                       | <b>182 233</b> | <b>54 530</b> |

## Not 9 Kassa och bank

|                                          | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken Affärskonto                | 0                | 209 654          |
| Handelsbanken Checkkonto                 | 0                | 306 352          |
| SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna | 4 552 509        | 1 923 218        |
| <b>Summa</b>                             | <b>4 552 509</b> | <b>2 439 224</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Konvertering<br>/slutbetalning | Ränta<br>31/12 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken         | 2025-12-01                     | 2,70%          | 4 275 000         | -45 000           |
| Handelsbanken         | 2027-04-30                     | 3,84%          | 2 957 500         | 2 985 000         |
| Handelsbanken         | 2029-09-30                     | 3,03%          | 9 983 334         | 10 000 000        |
| Handelsbanken         | 2026-12-30                     | 1,12%          | 10 559 984        | -110 004          |
| Handelsbanken         | 2025-03-03                     | 2,85%          | 4 000 000         | 4 000 000         |
|                       |                                |                | <b>31 775 818</b> | <b>31 971 238</b> |
| Varav Långfristig del |                                |                | 12 940 834        | 13 654 988        |
| Varav Kortfristig del |                                |                | 18 834 984        | 18 316 250        |
|                       |                                |                | <b>31 775 818</b> | <b>31 971 238</b> |

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

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

|              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------|----------------|----------------|
| Moms         | -146 282       | -134 787       |
| Depositioner | 774 381        | 640 000        |
| <b>Summa</b> | <b>628 099</b> | <b>505 213</b> |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Förskottsbetalda årsavgifter           | 1 295 662        | 1 237 439        |
| Upplupen el                            | 0                | 89 076           |
| Upplupen värme                         | 0                | 209 987          |
| Upp. vatten & avfall                   | 0                | 90 078           |
| Uppl. städning, skötsel & reparationer | 0                | 77 341           |
| Uppl. kostnader                        | 383 186          | 284 362          |
| Upplupna räntekostnader                | 42 873           | 59 597           |
| Uppl. styrelsearv & soc.avg            | 57 600           | 237 600          |
| Uppl. revisionsarvode                  | 0                | 28 000           |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 779 321</b> | <b>2 313 480</b> |

## Övriga noter

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och säkerheter för egna skulder | 52 000 000        | 52 000 000        |
|                                        | <b>52 000 000</b> | <b>52 000 000</b> |

### Not 14 Eventalförpliktelser

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser | Inga       | Inga       |

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

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

Canan Yasar  
Ordförande

Tina Andrén  
Ledamot

Anne Christensson  
Ledamot

Kristina Humlee  
Ledamot

Viktor Gustafsson  
Ledamot

Lena Bivner  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Staffan Zander  
Auktoriserad Revisor

Bodil Andersson  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 09:08

**SENT BY OWNER:**

Michael Vidh • 17.04.2026 09:32

**DOCUMENT ID:**

SyymMPkpWg

**ENVELOPE ID:**

SyAMzwJ6-g-SyymMPkpWg

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Brf Lien 5 slutversion.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

7d3ee5222a4cb6f2fc4b88c6de42ae72834cf854fa64b8e  
cb45445862b6f642a6046082e395b8677ddff5b0f73bfe7  
cf9e02c68dda8719d68ae7b1f92f39814c

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                                                |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| Canan Yasar<br>canan.yasar@obeya.se                                  |  Signed<br>Authenticated   | 17.04.2026 09:58<br>17.04.2026 09:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)<br>IP: 87.49.42.81    |
| Tina Andrén<br>tina.andren@hotmail.com                               |  Signed<br>Authenticated   | 17.04.2026 11:03<br>17.04.2026 10:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/05/06)<br>IP: 94.234.72.168  |
| CATHARINA BIVNER<br>lena.bivner@albacommu-<br>nications.se           |  Signed<br>Authenticated   | 17.04.2026 14:12<br>17.04.2026 14:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/01/21)<br>IP: 85.194.52.237  |
| ANNE CHRISTENSSON<br>christenssonanne@gmail.c<br>om                  |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 07:53<br>20.04.2026 07:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/01/08)<br>IP: 83.191.112.2   |
| Viktor Carl Oskar Gustafss<br>on<br>viktorgustafsson92@gmail.<br>com |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 08:43<br>17.04.2026 12:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/04/01)<br>IP: 176.10.146.112 |
| Kristina Eva Humle<br>humlekristina@gmail.com                        |  Signed<br>Authenticated | 22.04.2026 08:36<br>22.04.2026 08:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/10/13)<br>IP: 155.4.222.219  |
| Staffan Zander<br>Staffan.Zander@bakertilly.s<br>e                   |  Signed<br>Authenticated | 22.04.2026 09:08<br>17.04.2026 11:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/11/03)<br>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