



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ånäs 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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09 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
Bagaregården 2:8	1992	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 245 kvm och 3 lokaler om 106 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christina Melin	Ordförande
Carl Thomas Andersson	Sekreterare
Elias Pär Martin Jaldenius	Ekonomisk koordinatör
Anna Ugander Drugge	Styrelseledamot
Johan Petersson	Styrelseledamot
Alisa Becirspahic	Suppleant
Jan Markus Klittvall	Suppleant

Valberedning

Birgitta Sjöberg Ulrikz
Lena Christiansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter

Revisorer

Maria Stave Revisor Baker Tilly Guide AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-23. Stadgeändring angående överlåtelse- och pantsättningsavgifterna samt att styrelsen kan besluta om digitala stämmor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1979-1980** ● Elstambyte
Rörstambyte
- 2005-2009** ● Fasadrenovering - Mot Redbergsplatsen 2005, mot Ånäsvägen 2007, halva fasaden inåt gården 2008, resterande fasad 2009.
- 2007** ● Omläggning av taket.
- 2008-2009** ● Renovering av eldstäder / kakelugnar. - Renovering och provtryckning.
Fönsterbyte etapp 1.
- 2010** ● Fönsterbyte etapp 2 & 3.
- 2011** ● Fönsterbyte etapp 4. - Samtliga fönster utbytta.
- 2012** ● Renovering av tvättstuga. - Nytt kakel på väggar, golv och nya tvättmaskiner samt torktumlare.
Översyn och fogning av skorstenar.
- 2013** ● Byte av snörasskydd. - Byte till snörasskydd med piggar på taken in mot gården och mot Ånäsvägen.
- 2015** ● Översyn och målning av takplåtar. - Översyn och målning av takplåtar.
- 2016** ● Rabatt - Rabatten mot Örngatan är omgjord med ny jord och nya växter. Delvis betalad via kompensation för dålig skötsel på gården av Green Landscaping.
Renovering av fönster på lokal 1003. - Fönsterkarmen runt fönstret på föreningens lokal mot Örngatan har plåtklätts.
- 2017** ● Elbesiktning - Elbesiktning av föreningens el.

- 2018** ● Spolnings och filmning av föreningens stammar. - Ett litet hål har relinats under tvättstugan. Stammarna kommer spolas och filmas igen om ca 5 år.
OVK-besiktning - Lite åtgärder behöver utföras av föreningens medlemmar, i respektive lägenhet.
- 2019** ● Fasadenreovering- och målning, etapp 1. - Fasaden mot Redbergsplatsen och Ånäsvägen målades och panel byttes vid behov.
Målning av de franska balkongerna. - Det utfördes målning av de franska balkongerna mot Redbergsplatsen och Ånäsvägen.
- 2020** ● OVK-ombesiktning - Alla anmärkningar är åtgärdade så hela föreningen har godkänd OVK.
- 2021** ● Fasadenreovering och målning, etapp 2, gårdssidan. - Målning av fasaden in mot gården och byte av panel har skett vid behov, samt målning av balkongerna på utsidan.
Hängrännor och stuprör. - En hängränna lagades mot Redbergsplatsen och ett nytt stuprör drogs ner och kopplades ihop ett med ett befintligt för att avlasta. En av hängrännorna inne på gården fick en avlastning, ner i ett befintligt stuprör. Övriga hängrännor och stuprör inne på gården byttes ut efter behov.
Takplåtar och vindsfönster - En del takplåtar målades, ett vindsfönster reoverades och flera andra vindsfönster målades.
Hängrännor - Hängrännor byttes på gårdssidan vid behov och en avlastning gjordes ner i Poseidons stuprör utanför trapphus 5C.
- 2022** ● Målning i alla föreningens trapphus. Tak, väggar, lister och foder målades, samt alla dörrsidor som är vända in mot trapphusen, både lägenhetsdörrar och gemensamma dörrar.
Byte av alla golvmattor i alla trapphusen. Det finns numera infällda röda romber i golvmattorna på våning 2 och 3 i alla trapphus.
- 2023** ● Målning, skrapning och kittning av fönstren på lokal 1001 och 1002.
Spolnings och filmning av föreningens stammar.
Ny avfuktare i torkrummet i tvättstugan.
- 2024** ● Det installerades ett nytt passersystem från Axema på huvudporten samt till alla portar från gården in i trapphusen.
- 2025** ● OVK-ombesiktning - Alla anmärkningar är åtgärdade så hela föreningen har godkänd OVK.

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn av skorstenar och plåtar på föreningens tak
Hängrännorna kommer rensas och åtgärdas där det behövs

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrätts centrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges bostadsrätts centrum AB
Teknisk Förvaltning	Styrelsen Brf Ånäs 5

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Vättlefjäll, med en andel på 14.17%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten Vättlefjäll förvaltar innergården och dess skötsel samt snöröjning i kvarteret Vättlefjäll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket stabil. Vi amorterade 250 000 kronor på föreningens lån under 2025. En del av föreningens pengar finns på SBAB till en bättre sparränta.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

Föreningens kräftsiva blev lika trevlig som vanligt

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	953 922	945 609	934 715	919 906
Resultat efter fin. poster	154 911	-46 943	-8 270	-149 428
Soliditet (%)	84	80	80	78
Yttre fond	649 559	661 559	649 006	824 340
Taxeringsvärde	30 847 000	33 644 000	33 644 000	33 644 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	560	560	560	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	73,7	74,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	1 004	1 004	1 233
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	736	920	920	1 141
Sparande / kvm totalyta, kr	214	148	163	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	17	19	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	137	104	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	63	53	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	216	176	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,84	4,89	2,71	-
Räntekänslighet (%)	1,43	1,79	1,79	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 636 421	-	-	3 636 421
Upplåtelseavgifter	1 897 289	-	-	1 897 289
Fond, yttre underhåll	661 559	-123 500	111 500	649 559
Balanserat resultat	197 026	76 557	-111 500	162 082
Årets resultat	-46 943	46 943	154 911	154 911
Eget kapital	6 345 351	0	154 911	6 500 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	273 583
Årets resultat	154 911
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 500
Totalt	316 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	316 993

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	953 922	945 609
Summa rörelseintäkter		953 922	945 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-488 883	-650 445
Övriga externa kostnader	8	-72 427	-107 708
Personalkostnader	9	-80 874	-63 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 486	-125 064
Summa rörelsekostnader		-777 670	-946 544
RÖRELSERESULTAT		176 252	-935
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 831	16 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-43 172	-62 705
Summa finansiella poster		-21 341	-46 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		154 911	-46 943
ÅRETS RESULTAT		154 911	-46 943

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	6 591 026	6 726 512
Summa materiella anläggningstillgångar		6 591 026	6 726 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 591 026	6 726 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 732	29 165
Övriga fordringar	12	572 641	639 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 363	19 660
Summa kortfristiga fordringar		640 736	688 682
Kassa och bank			
Kassa och bank		537 460	519 857
Summa kassa och bank		537 460	519 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 178 196	1 208 539
SUMMA TILLGÅNGAR		7 769 222	7 935 051

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 533 710	5 533 710
Fond för yttre underhåll		649 559	661 559
Summa bundet eget kapital		6 183 269	6 195 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		162 082	197 026
Årets resultat		154 911	-46 943
Summa fritt eget kapital		316 993	150 082
SUMMA EGET KAPITAL		6 500 262	6 345 351
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	999 999	1 250 000
Leverantörsskulder		44 882	70 782
Skatteskulder		1 071	3 322
Övriga kortfristiga skulder		82 127	77 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	140 881	188 424
Summa kortfristiga skulder		1 268 960	1 589 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 769 222	7 935 051

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	176 252	-935
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	135 486	125 064
	311 738	124 129
Erhållen ränta	21 831	16 697
Erlagd ränta	-48 284	-65 498
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	285 285	75 328
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 468	-22 915
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 627	29 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 190	81 950
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 001	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 001	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-50 811	81 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 154 487	1 072 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 103 676	1 154 487

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ånäs 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 leverantörsfakturer. 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 bredband, 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	0,81 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	0,81 - 3,33 %

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. 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	696 936	696 936
Hysesintäkter lokaler	238 440	234 751
Deb. fastighetsskatt	12 948	11 136
Dröjsmålsränta	0	158
Pantsättningsavgift	2 646	1 146
Överlåtelseavgift	2 903	1 433
Administrativ avgift	49	49
Öres- och kronutjämnning	0	0
Summa	953 922	945 609

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Sotning	8 392	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	13 500	0
Gårdkostnader	4 778	1 720
Gemensamma utrymmen	482	0
Förbrukningsmaterial	860	2 053
Summa	28 012	3 773

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	773	0
Tvättstuga	0	17 279
Dörrar och lås/porttele	2 563	800
Ventilation	14 029	0
Summa	17 365	18 079

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	123 500
Summa	0	123 500

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Ei	25 498	22 688
Uppvärmning	156 197	185 599
Vatten	81 751	85 897
Sophämtning/renhållning	43 490	36 529
Grovsopor	3 480	8 964
Summa	310 416	339 677

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 592	44 924
Kabel-TV	13 043	0
Bredband	46 677	44 790
Samfällighetsavgifter	0	35 552
Fastighetsskatt	41 778	40 150
Summa	133 090	165 416

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 852	1 681
Revisionsarvoden extern revisor	1 750	44 375
Styrelseomkostnader	4 245	4 000
Fritids och trivselkostnader	8 204	9 933
Föreningskostnader	1 156	1 239
Förvaltningsarvode enl avtal	41 414	39 739
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	3 528	1 720
Administration	432	1 010
Bostadsrätterna Sverige	4 730	0
Summa	72 427	107 708

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	53 140	39 788
Kostnadsersättningar	11 040	11 040
Arbetsgivaravgifter	16 694	12 499
Summa	80 874	63 327

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	43 171	61 159
Dröjsmålsränta	0	1 546
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	43 172	62 705

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 079 427	9 079 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 079 427	9 079 427
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 352 915	-2 227 851
Årets avskrivning	-135 486	-125 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 488 401	-2 352 915
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 591 026	6 726 512
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 540 000</i>	<i>1 540 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 203 000	16 225 000
Taxeringsvärde mark	12 644 000	17 419 000
Summa	30 847 000	33 644 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 654	2 482
Skattefordringar	2 771	2 745
Transaktionskonto	103 210	138 838
Borgo räntekonto	463 006	495 792
Summa	572 641	639 857

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 638	4 730
Förutbet försäkr premier	15 795	0
Förutbet kabel-TV	4 348	0
Förutbet bredband	10 582	14 930
Summa	35 363	19 660

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	3,35 %	999 999	1 250 000
Summa			999 999	1 250 000
Varav kortfristig del			999 999	1 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 999 999 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	306	16 192
Uppl kostn el	1 731	2 121
Uppl kostnad Värme	20 234	21 587
Uppl kostn räntor	8 189	13 301
Uppl kostn vatten	9 177	12 297
Uppl kostnad Sophämtning	3 848	3 032
Uppl kostnad arvoden	0	23 000
Förutbet hyror/avgifter	97 396	96 894
Summa	140 881	188 424

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 021 000	5 021 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Göteborg

Anna Ugander Drugge
Styrelseledamot

Carl Thomas Andersson
Sekreterare

Christina Melin
Ordförande

Elias Pär Martin Jaldenius
Ekonomisk koordinator

Johan Petersson
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Guide AB
Maria Stave
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 19:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 08:28

DOCUMENT ID:

SJSWZnYAWx

ENVELOPE ID:

Bk4-W3KRZe-SJSWZnYAWx

DOCUMENT NAME:

Brf Ånäs 5, 716408-8499 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6af4bf30241de37a436c80187312023b97475bd7513c7f2b834fc66a2fdaa28745efb4213ff484ca357fb5ea07f088c329fd611e2cc394fa1bc5c2bde99fef02

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. CHRISTINA MELIN s.melin97@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:36 07.05.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.111
2. Anna Greta Ugander Drugge annadrugge@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:43 07.05.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.194
3. JOHAN PETERSSON johan.f.petersson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:56 07.05.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.228.230
4. Elias Pär Martin Jaldenius jaldenius.elias@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 15:29 10.05.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.254.16
5. Carl Thomas Andersson c.thomasand90@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:59 11.05.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.104.254
6. MARIA BIRGITTA STAVE-SLEVDAL maria.stave@bakertillygvide.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:14 11.05.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.234.211

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ånäs 5

Org.nr. 716408-8499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ånäs 5 för år 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 på fel.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ånäs 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jonsered den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Maria Stave
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 19:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 08:28

DOCUMENT ID:

rJr-b3t0ZI

ENVELOPE ID:

Hy4-ZnFAbl-rJr-b3t0ZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Ånäs 5.pdf

4 pages

SHA-512:

9fcfa3f8e36af245db5ee3d51c9eada9a7c2bcaa3e56608
64734913b22c748d26c210ba2bc4731e0901bae9ff897f
63e986eaf0e06468703d38d9f8e995f4382

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA BIRGITTA STAVE-SLEVDAL	Signed	11.05.2026 19:07	eID	Swedish BankID
maria.stave@bakertillygui.de.se	Authenticated	11.05.2026 19:04	Low	IP: 81.229.234.211

* 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