

Bostadsrättsföreningen
Mullbärsträdet 5
(716421-5241)



Årsredovisning

Räkenskapsåret

250101 - 251231

Årsredovisning

för

Brf Mullbärsträdet 5

(716421-5241)

Räkenskapsåret

250101 – 251231

Styrelsen för Brf Mullbärsträdet 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i heltal svenska kronor (SEK) förutom där annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastighet Mullbärsträdet 5 innehas med äganderätt. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden under 2025.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025. Vid stämman var medlemmar från 67 bostadsrättslägenheter närvarande.

Styrelsen hade under räkenskapsåret följande sammansättning:

<u>Ordinarie</u>	<u>Utsedd till årsmöte</u>
Annika Creutzer, ordförande	2026
Olof A Torvestig	2027
Charlotte Danielsson	2027
Kerstin Backman	2026
Helene Boström	2026
Göran Robertsson	2027
Ingrid Persson	2026
<u>Suppleant</u>	
Erik Gustafsson	2026
Anders Eriksson	2027

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen eller av minst två styrelseledamöter i förening.



Revisorer

Ordinarie

Josefin Riberth, auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå
Lars-Olov Granberg, internrevisor

Suppleanter

Erika Hed, auktoriserad revisor,
Finnhammars Revisionsbyrå
Monica Friesendorff, internrevisor

Valberedning

Ann-Louise Sommarström, sammankallande
Ingela Wilner
Monica Sundström

Förvaltning

För den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln anlätades Driftia Förvaltning AB. Viss fastighetsskötsel samt städningen sköttes av Megatron Entreprenad. För föreningens ekonomiska förvaltning anlätades Stor Redovisning AB. Trädgårdsmästare Therese Brunholtz på Det Gröna AB ansvarade för trädgårdsskötseln. Driftia Förvaltning AB anlätades för administrativt stöd. Fastighetsförsäkring hos Brandkontoret.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Underhåll och andra väsentliga händelser 2025

- Matavfallsinsamling infördes.
- Samtliga lägenheter och lokaler stamspolades.
- Terrasserna på Kungsholmstorg 3A/3B mot väster byggdes om.
- Juli och december var avgiftsfria månader.
- Fortsatt installation av laddning för bilar.
- Fortsatt utbyte av gamla armaturer i lokaler.
- Målningsarbeten genomfördes inomhus och utomhus.
- Fastighetens gemensamma elanläggning gick igenom och anmärkningar åtgärdades.
- Ny gångväg öppnades upp i trädgården på nedre gården i samarbete med AFA.
- Fastighetskontoret i Stockholms stad sade upp hyresavtalet för förskolelokalen.

Föreningen begärde omprövning hos Skatteverket av momsdeklarationerna för åren 2019 till och med 2025. Föreningen yrkade på att andelen avdragsgill ingående moms hänförlig till kostnader som är gemensamma för lokaler, som omfattas av frivillig skattskyldighet för moms, och bostäder ska bestämmas utifrån den omsättningsbaserade beräkningsmetod som anges i mervärdesskattedirektivet istället för utifrån yta. Den ändrade beräkningsmetoden innebär att föreningen har haft rätt till ett högre avdrag för ingående mervärdesskatt. Skatteverket beviljade föreningens yrkan för år 2019 i december 2025 och åren 2020 till och med 2025 har beviljats under 2026. Sammanlagt återbetalas 2 978 148 kr avseende moms till föreningen, vilken redovisas som övriga rörelseintäkter i resultaträkningen för 2025, se not 2.

Planerade underhåll och andra väsentliga händelser 2026

Styrelsen arbetar långsiktigt utifrån upprättad underhållsplan 2024 som sträcker sig till 2039.

- Takmålning av tidigare målade ytor av plåt.
- Utbyte av liggande avloppsrör och genomföringar som tidigare inte åtgärdats G19-21.
- Radonmätning.
- Byte av temperaturstyrning av samtliga entréers golvvärme för energisnål lösning.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Stadsdelsförvaltningen på Kungsholmen har under februari 2026 tecknat hyresavtal för två verksamheter; hemtjänstkontor och dagverksamhet för äldre. Inflyttning efter utförd lokalanpassning planeras till våren/sommaren 2026.

Styrelsen har beslutat att ingen avsättning görs till den yttre reparationsfonden avseende 2025. Tidigare års avsättningar uppgår ackumulerat till 10 777 999 kr. Den yttre fondens storlek bedöms för närvarande vara tillräcklig.

Tidigare underhåll

- **2009-2010** Installation av nya hissar i alla trappuppgångar.
- **2010** Beslut på årsstämman om enhetlig färg på markiser och utbyte av befintliga.
- **2011-2012** Ventilbyten och nya termostater i lägenheter, lokaler och garage.
- **2013** Utbyte av ventilationssystemet.
- **2014** Takom målning och renovering av takvärmare samt
- **2014** Förnyad asfaltering av delar av nedre gården.
- **2015** Installation av nyckelfritt passersystem.
- **2015** Installation av kameraövervakning i garaget.
- **2015-2016** Utbyte av samtliga liggande spillvattenrör i källaren.
- **2016** Utbyte av takbeläggning till gummimattor på Kungsholmstorg 3A-3B.
- **2016** Nytt smidesstaket längs tomtgränsen mot Landstingsparken.
- **2017** Utbyte av takbeläggning till gummimattor på Kungsholmstorg 9-11 och Garvargatan 15 mot innergården.
- **2017** Ombyggnad av terrasser på Kungsholmstorg 3A-3C mot innergården och en terrass på Garvargatan 15 och en terrass på Garvargatan 23.
- **2017** Första steget för elbilsladdning i föreningens garage genom installation av grundinfrastruktur och 9 laddplatser, delvis finansierat via Klimatklivet.
- **2018** Ombyggnad av terrasserna på Garvargatan 17-23 in mot gården och Kungsholmstorg 3D-Garvargatan 21 mot Landstingsparken.
- **2018** Utbyte av takbeläggning till gummimattor på Garvargatan 19-21.
- **2018** Utbyte av fönsterytterbågarna till aluminiumprofiler på de två översta våningarna i fastigheten.
- **2018** Brandtätning i garage och källarutrymmen.
- **2018** Utbyggnad av takvärmeanläggningen.
- **2019** Utbyte takbeläggning längs Kungsholmstorg.
- **2019** Renovering av källargångar.
- **2019** Ny energisnålare belysning i garage och utanför lägenheter.
- **2020** Ombyggnad av terrasser Garvargatan 21 och 23 mot Landstingsparken.
- **2020** Ombyggnad till mer energisnål belysning i entréer och tvättstugor.
- **2020** Installation av brandlarm i övre garaget.
- **2021** Utbyte av fogar i tegelfasaden på hela nedre byggnaden.
- **2021** Målning av fönster genomfördes på Kungsholmstorg 3A - 3C.
- **2021** Utbyte av brandsläckare i allmänna utrymmen.
- **2022** Renovering av bärande pelare, garagegolv och avloppsrör i nedre garaget.



- 2022 Renovering av bärande pelare i gångvalv vid Kungsholmstorg 3A-3B o Garvargatan 19-21.
- 2022 Stampsplning av alla lägenheter och lokaler genomförs var tredje år.
- 2022 Målning av fönster genomfördes på Garvargatan 17-21.
- 2022 Fortsatt installation av laddning för elbilar.
- 2022 Installation av energisnålare LED belysning på gårdarna och i vissa förråd.
- 2023 OVK besiktning samt rensning av ventilationskanalerna.
- 2023 Ombyggnad av terrasser på Kungsholmstorg 9-11 och Garvargatan 15.
- 2023 Delar av fogar i tegelfasaden på delar av byggnaderna på övre gården.
- 2023 Målning av fönster på Garvargatan 15 och 23.
- 2024 Ombyggnad av en terrass på Kungsholmstorg 3D respektive 3C.
- 2024 Utbyte av fogar på tegelfasaderna på alla fastigheter slutfört.
- 2024 Målning av fönster på Kungsholmstorg 9 och 11.
- 2024 Ersatt lysrör och lågenergilampor med LED-belysning.
- 2024 OVK besiktning godkänd.

MEDLEMSINFORMATION

Bostads- och hyresrätter

Fastigheten har 182 bostadslägenheter, varav 173 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (14 547 kvm) och 9 lägenheter med hyresrätt (729 kvm). Det finns 17 lokaler/förråd (3 140 kvm). Föreningen disponerar en lokal om 75 kvm. Vidare finns 130 garageplatser i två plan.

Tolv bostadsrättslägenheter bytte ägare under år 2025, varav en genom arvskifte och elva genom försäljning på öppna marknaden. Priserna vid försäljningarna varierade mellan 94 253 kr per kvm och 143 796 kr per kvm med ett genomsnittspris på 126 815 kr per kvm.

Grannsamverkan

I gruppen "Grannsamverkan" har under året följande medlemmar deltagit; Peter Enell, Stig Östlund, Bo Persson, Yvonne Forsell, Monica Sundström och Eva Friberg.

Gruppen genomför bland annat systematiskt brandskyddsarbete varje kvartal, vilket idag är ett krav enligt MSB och brandskyddsföreningen. Kontroll var tredje månad av fri väg vid eventuell utrymning, nödbelysning, brandvarnare och brandsläckare med mera.

ÅRETS RESULTAT OCH FÖRENINGENS STÄLLNING

Av resultat- och balansräkningen framgår att föreningens ekonomi är stabil. Föreningen har per 2025-12-31 inga inteckningslån. Föreningen har en checkkredit på en miljon kronor, som vid årsskiftet inte var utnyttjad. Per 2025-12-31 uppgick saldot på föreningens sparkonto till 522 634 kr och saldot på fyra fasträntekonton uppgick sammanlagt till 12 200 000 kr.

Flerårsöversikt, kkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	18 673	18 535	18 087	17 911	17 512
Resultat efter finansiella poster	6 659	4 055	1 580	342	-63
Soliditet %	95	96	95	84	81
Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta ¹⁾	459	459	459	458	460
Belåning per kvm	0	0	0	1 032	1 178
Belåning per bostadsrättsyta	0	0	0	1 320	1 514
Belåning per kvm bostadsarea	0	0	0	1 244	1 505
Sparande per kvm totalyta ^{2) 4)}	561	406	371	373	467
Räntekänslighet ³⁾	0	0	0	2,88	3,30
Energikostnad per kvm totalyta ²⁾	179	173	175	175	149
Varav elkostnad	56	58	71	87	58
Varav värmekostnad	95	93	86	75	79
Varav vattenkostnad	27	21	18	13	12
Årsavg. andel i % av tot. rörelseintäkter	31	36	36	37	38

1) Nyckeltalet är beräknat på bruttoavgifterna före avgiftsfria månader utifrån bostadsrättsytan vid arets utgång.

2) Totalytan utgörs av bostadsytan för bostadsrätter och hyresrätter samt uthyrbar yta för lokaler exklusive garage, enligt taxeringsbeslutet.

3) Räntekänslighet är beräknat som räntebärande skulder dividerat med årsavgifter för bostadsrätter

4) Sparande per kvm totalyta är beräknat som (årets resultat + årets avskrivningar + periodiskt underhall) dividerat med kvm totalyta

Förändringar i eget kapital

Arets förändring av eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavg. lägenhetsuppl.	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Arets resultat
Ingående balans	62 681 871	76 775 448	10 777 999	7 142 033	4 054 983
Disposition av föregående års resultat				4 054 983	-4 054 983
lanspråktagande av yttre fond					
Årets resultat					6 659 354
Arets utgående balans	62 681 871	76 775 448	10 777 999	11 197 016	6 659 354

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	11 197 016
Årets resultat	6 659 354
Totalt	17 856 370

Disponeras för:

Överföring till balanserat resultat	17 964 344
Totalt	17 856 370

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	250101-251231	240101-241231
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		18 301 049	18 535 320
Övriga rörelseintäkter		3 377 552	27 166
Summa rörelseintäkter	2	21 678 601	18 562 486
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	3	-9 358 675	-9 568 034
Periodiskt underhåll	4	-2 520 359	-2 265 858
Övriga externa kostnader	5	-1 690 612	-1 234 725
Personalkostnader	6	-435 189	-423 574
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 150 968	-1 150 968
Summa rörelsekostnader		-15 155 803	-14 643 159
Rörelseresultat		6 522 798	3 919 327
Finansiella poster			
Ränteintäkter		166 824	164 294
Räntekostnader		-30 268	-28 638
Summa finansiella poster		136 556	135 656
Årets resultat		6 659 354	4 054 983
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning yttre reparationsfond		0	0
lanspråktagande av yttre reparationsfond		0	0
Förändring av yttre reparationsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		6 659 354	4 054 983



BALANSRÄKNING	Not	251231	241231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	155 856 672	157 007 640
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		155 856 672	157 007 640
Summa anläggningstillgångar		155 856 672	157 007 640
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		517 015	180 313
Hyses-/avgiftsfordringar		2 484 054	2 086 624
Övriga fordringar		3 059 600	6 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		488 596	384 646
Summa kortfristiga fordringar		6 549 265	2 658 218
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 786 197	9 056 606
Summa kassa och bank		13 786 197	9 056 606
Summa omsättningstillgångar		20 335 462	11 714 824
SUMMA TILLGÅNGAR		176 192 134	168 722 464



BALANSRÄKNING	Not	251231	241231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 681 871	62 681 871
Upplåtelseavgifter		76 775 448	76 775 448
Yttre reparationsfond		10 777 999	10 777 999
Summa bundet kapital		150 235 318	150 235 318
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 197 016	7 142 033
Årets resultat		6 659 354	4 054 983
Summa fritt eget kapital		17 856 370	11 197 016
Summa eget kapital		168 091 688	161 432 334
Kortfristiga skulder			
Förskott avgifts- och hyresfordringar		4 431 220	4 814 860
Leverantörsskulder		1 700 038	1 610 380
Skatteskulder		24 995	26 857
Övriga skulder		586 812	376 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 357 381	462 000
Summa kortfristiga skulder		8 100 446	7 290 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 192 134	168 722 464



KASSAFLÖDESANALYS	250101-251231	240101-241231
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 522 798	3 919 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 150 968	1 150 968
Erhållen ränta	166 824	164 294
Erlagd ränta	-30 268	-28 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 810 322	5 205 951
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 891 047	650 273
Förändring av kortfristiga skulder	810 316	-256 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 729 591	5 599 660
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Övrig förändring av eget kapital	0	0
Årets kassaflöde	4 729 591	5 599 660
Likvida medel vid årets början	9 056 606	3 456 946
Likvida medel vid årets slut	13 786 197	9 056 606



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt K2 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Föreningens yttre fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.
Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	140 år
Mark	0 år
Inventarier och installationer	5 år

2 Rörelseintäkter

250101-251231 240101-241231

Hysesint bostäder	1 297 310	1 214 883
Hysesint lokaler moms	5 837 729	5 662 720
Hysesint lokaler ej moms	2 009 776	1 978 832
Garage/p-platser ej moms	2 036 272	1 996 116
Garage/p-platser moms	730 220	743 880
Årsavg bostadsrätter	5 560 610	6 116 671
Kabel-TV	22 260	18 948
Pantsättn / Överlåtelse	12 921	15 902
Andrahandsuthyrning	11 747	5 730
Fjärrdosor/passagebrickor	10 850	7 050
Förseningsavgifter	550	1 600
Fastighetsskatt	616 665	619 304
Fastighetsskatt, ej moms	154 139	153 684
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	18 301 049	18 535 320
Brandkontoret-utdelning	27 804	27 166
Övrig rörelseinkomst	371 600	0
Återbetald moms	2 978 148	0
Övriga rörelseintäkter	3 377 552	27 166
Intäkter löpande verksamhet	21 678 601	18 562 486
Föreningens intäkter totalt	21 678 601	18 562 486

3 Fastighetsförvaltning	250101-251231	240101-241231
Fastighetsskötsel/grovstädning	-456 082	-437 658
Fastighetsförvaltning	-42 045	-40 799
Förbrukningsmaterial	-16 511	-26 967
Städning	-573 227	-564 069
Snöröjning/sand/sop	-84 239	-87 898
Obligatoriska besiktning	-2 175	0
Bevakning/larm	-41 247	-65 046
Brandskydd	-99 696	-70 786
Städ o köpta tjänster	-1 315 222	-1 293 223
Bostadsrätter r/u	-5 651	-22 392
Hysesrätter r/u	-85 802	-41 250
Lokaler r/u	-2 522	-60 718
Gemensamma utrymmen r/u	0	-66 323
Tvättstugor r/u	-98 581	-138 530
Trapphus r/u	-66 382	-64 002
Motionsrum r/u	-21 297	-5 387
Soprum r/u	0	-2 308
Rörmokeri r/u	-10 045	-2 375
Hissar r/u	-188 739	-153 711
Ventilation r/u	-261 062	-174 594
El r/u	-80 389	-30 812
Belysning r/u	-233 656	-479 033
Vattenskador	-224 802	-205 791
Avlopp r/u	-53 558	-154 839
Värme r/u	-49 687	-81 452
UC r/u	-7 461	-81 502
Tak r/u	-170 681	-203 039
Fasader r/u	-7 892	0
Fönster r/u	1 498	-11 374
Portar r/u	-45 609	18 777
Låscylindrar dörr/port	-9 150	-23 470
Gård/markanläggning r/u	-362 314	-299 247
Garage/P-platser r/u	-39 257	-21 633
Serviceavtal	-28 671	-159 969
Reparationer/löpande underhåll	-2 051 708	-2 464 974
El	-1 033 264	-1 074 502
Fjärrvärme	-1 754 315	-1 712 148
Fjärrkyla	-54 174	-57 582
Vatten	-495 163	-392 904
Sophämtning	-571 912	-602 618
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-3 908 829	-3 839 754
Fastighetsförsäkring	-241 442	-229 608
Försäkringsskador	49 175	0
Självrisker försäkringsskador	58 800	
Kabel-TV	-391 155	-386 178
Gruppavtal bredband	-147 963	-148 997
Konsultarvoden teknisk	12 656	-48 640
Konsultarvoden ekonomiska	-23 269	0
Riskkostnader/avgifter/övrigt	-899 148	-813 423

Fastighetsskatt	-1 183 768	-1 156 660
Fastighetsskatt	-1 183 768	-1 156 660
Fastighetsförvaltningen totalt	- 9 358 675	- 9 568 034

4 Periodiskt underhåll

	250101-251231	240101-241231
Målning	-73 446	0
Elsäkerhetskontr inkl atg	-66 982	0
Elbilsprojekt	-448 422	-1 024
Lokalanpassning	-339 844	0
Hantverkarrummet	-29 265	0
Ombyggnad av blanka tak	-296 700	0
Terrasser	-967 237	-1 469 267
Ventilationsprojekt	-23 388	-23 005
OVK-åtgärder	-13 558	-187 566
Stampsolning	-261 515	-71 420
Fasadfogning	0	-276 213
Målning Fönster	0	-237 363
Budgeterat reparationer/underhåll	-2 520 359	-2 265 858

5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	-26 203	-33 926
Datattillbehör/tjänster	-39 070	-14 279
Briljant ASP	-7 764	-6 017
Frakter/transporter	-148	-5 001
Möteskostnader/trivselkos	-70 451	-61 321
Kontorsmtrl/trycksaker	-22 447	-22 503
Telefon	-8 696	-32 026
Porto	-2 352	-3 431
Revisionsarvode internt	-3 000	-3 000
Revisionsarvoden	-48 640	-45 600
Redovisningstjänster	-291 553	-271 846
Konsultarvode adm	-614 524	-145 940
Konsultarvode tekniskt	-49 918	-28 357
Administrativ förvaltning	-488 420	-545 209
Serviceavg branschorg	-3 663	-3 604
Bank/pg-kostnader	-7 404	-8 220
Tidning/tidskr/facklitt	-415	0
Föreningsavg ej avdrag	-2 008	-1 976
Övriga kostn avdragsgilla	-2 435	-967
Lämnade bidrag/gåvor	-1 500	-1 500
Övriga externa kostnader	-1 690 612	-1 234 725

6 Personalkostnader

Föreningen har under året inte haft några anställda, utan endast styrelsearvoden.

Styrelsearvoden	-360 000	-360 000
Arvode, valberedning	-9 000	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	-66 189	-63 574
Personalkostnader	-435 189	-423 574

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

7 Byggnader och mark	251231	241231
Mullbärsträdet 5		
Ingående anskaffningsvärden	161 200 000	161 200 000
Utgående anskaffningsvärden	161 200 000	161 200 000
Ingående avskrivningar	-32 892 360	-31 741 392
Årets avskrivningar	-1 150 968	-1 150 968
Utgående avskrivningar	-34 043 328	-32 892 360
Utgående bokfört värde för byggnad	127 156 672	128 307 640
Anskaffningsvärde för mark	28 700 000	28 700 000
Redovisat värde byggnad och mark	155 856 672	157 007 640
Taxeringsvärde byggnad	306 000 000	290 000 000
Taxeringsvärde mark	486 000 000	550 000 000
Totalt	792 000 000	840 000 000
8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	1 044 609	1 044 609
Utgående anskaffningsvärden	1 044 609	1 044 609
Ingående avskrivningar	-1 044 609	-1 044 609
Utgående avskrivningar	-1 044 609	-1 044 609
Utgående redovisat värde	0	0
9 Ställda säkerheter	251231	241231
För checkräkningskredit och skulder till Kreditinstitut har pantförskrivits:		
Fastighetsinteckningar	131 363 000	131 363 000

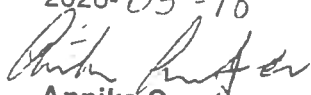


UNDERSKRIFTER

Arsredovisningen är färdigställd och beslutad 2026-03-17.

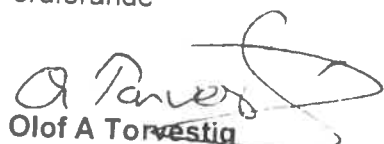
Stockholm

2026-03-18


Annika Creutzer
ordförande


Ingrid Persson


Charlotte Danielsson


Olof A Torvestig

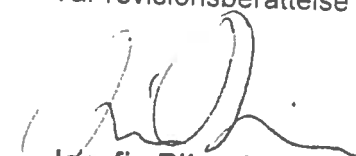

Kerstin Backman

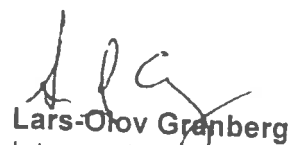

Helene Boström


Göran Robertsson

Revisorspåteckning

Var revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2026-03-24


Josefin Riberth
Auktoriserad revisor


Lars-Olov Granberg
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mullbärstrådet 5 Org.nr. 716421-5241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mullbärstrådet 5 för år 2025-01-01 - 2025-12-31

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsord i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamalsenliga 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord 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 ändamalsenliga 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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 handlingar 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 handlingar 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsord i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mullhärsträdet 5 för år 2025-01-01 – 2025-12-31

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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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 företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Stockholm 2026-03-24


Josefín Ribérth
Auktoriserad revisor


Lars-Olof Granberg
Internrevisor