



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bajonetten 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. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-29 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 |
|----------------------|---------|-----------|
| BAJONETTEN 5 | 1983 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1533 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 553 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------|-----------------|
| Fredrik Wilhelmsson | Ordförande |
| Andreas Staffan Gran | Styrelseledamot |
| Anna Maria Andersson | Styrelseledamot |

Valberedning

Ulrika Wilhelmsson 2025

Katarina Jennerot 2025

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse, 2 i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ivan Tivic Auktoriserad revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 1994 ● Nyinstallation hiss
Elstambyte
- 1996 ● Omläggning av tak
- 2002 ● Nya balkonger
- 2005 ● Ny tvättmaskin i tvättstugan - Ny Wascator tvättmaskin och torktumlare
Fjärrvärmecentral - Byte av fjärrvärmecentral i källaren
- 2005-2009 ● Rörstambyte - Stambyte genomfört i största delen av fastigheten
- 2010-2011 ● Ventilation - Genomgång av ventilation i fastigheten
- 2012 ● Rörstambyte - Rörstam i källaren
- 2017 ● Torkskåp - Elektrolux
- 2018 ● Automatisk dörröppning till porten mot gatan - Automatisk dörröppning installerats
Belysning innergården - LED-belysning på gården installerats
- 2019 ● Belysning i trapphus - Översyn och reparation av belysning i trapphus
- 2020 ● Underhållsplan - Upprättande av långsiktig underhållsplan
Hiss - Fördjupad besiktning och reparation av hiss
- 2021 ● Fasad-, tak- och fönsterrenovering - Nytt tak lades och större renovering av fasad och fönster,
samt en del mindre insatser
- 2022 ● Porten - Nytt portkodlås med tillhörande mässingsskylt
- 2025 ● Hissen, byte av packningar för hydrauliken

Planerade underhåll

- 2026 ● Reparation av golv i vissa delar av källaren.

Avtal med leverantörer

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Avropsavtal för snöskottning | TS Gruppen |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hissinspektion | Inspecta Sweden AB |
| Internetleverantör | Bredband 2 |
| Kabel TV | Tele2 |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Serviceavtal hiss | Kone AB |
| Trappstädning | HEBE Städ & Fastighetsservice AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av lån på 400.000 SEK den 28 december 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -47%.

Förändringar i avtal

Nytt förlängt avtal med Bredband2

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 457 627 | 2 179 476 | 1 119 773 | 784 841 |
| Resultat efter fin. poster | -252 445 | 126 169 | -488 961 | -1 081 179 |
| Soliditet (%) | 70 | 71 | 71 | 5 |
| Yttre fond | 2 527 330 | 2 266 330 | 1 993 330 | 1 993 232 |
| Taxeringsvärde | 87 000 000 | 91 000 000 | 91 000 000 | 91 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 944 | 1 396 | 714 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,3 | 99,5 | 97,1 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 7 763 | 7 920 | 7 920 | 7 727 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 7 663 | 7 920 | 7 920 | 7 727 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 113 | 330 | -61 | -267 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 28 | 23 | 21 | 28 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 167 | 170 | 155 | 138 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 35 | 31 | 25 | 18 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 229 | 224 | 202 | 185 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,12 | 4,11 | 3,88 | 1,10 |
| Räntekänslighet (%) | 8,22 | 5,64 | 11,09 | - |

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.

Uppllysning vid förlust

Eftersom resultatet justerat för icke kassapåverkande poster (avskrivningar) är positivt har föreningen förutsättningar att sköta sina framtida ekonomiska åtagande. Vid behov kan avgifterna höjas.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 2 615 000 | - | - | 2 615 000 |
| Upplåtelseavgifter | 1 056 800 | - | - | 1 056 800 |
| Balkongfond | 7 559 | - | - | 7 559 |
| Fond, yttre underhåll | 2 266 330 | - | 261 000 | 2 527 330 |
| Uppskrivningsfond | 30 000 000 | - | - | 30 000 000 |
| Balanserat resultat | -5 715 460 | 126 169 | -261 000 | -5 850 291 |
| Årets resultat | 126 169 | -126 169 | -252 445 | -252 445 |
| Eget kapital | 30 356 398 | 0 | -252 445 | 30 103 953 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 589 291 |
| Årets resultat | -252 445 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -261 000 |
| Totalt | -6 102 736 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 42 500 |
| Balanseras i ny räkning | -6 060 236 |

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 | 1 457 627 | 2 179 476 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 457 627 | 2 179 476 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -796 594 | -721 613 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -155 811 | -444 268 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -385 608 | -385 608 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 338 013 | -1 551 489 |
| RÖRELSERESULTAT | | 119 614 | 627 987 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 287 | 3 456 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -377 345 | -505 274 |
| Summa finansiella poster | | -372 059 | -501 818 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -252 445 | 126 169 |
| ÅRETS RESULTAT | | -252 445 | 126 169 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 17 | 41 691 422 | 42 077 030 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 41 691 422 | 42 077 030 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 2 000 | 2 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 000 | 2 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 41 693 422 | 42 079 030 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 13 | 1 040 461 | 814 437 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 32 365 | 31 560 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 072 826 | 845 997 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 072 826 | 845 997 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 42 766 249 | 42 925 027 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 671 800 | 3 671 800 |
| Uppskrivningsfond | | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 527 330 | 2 266 330 |
| Balkongfond | | 7 559 | 7 559 |
| Summa bundet eget kapital | | 36 206 689 | 35 945 689 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -5 850 291 | -5 715 460 |
| Årets resultat | | -252 445 | 126 169 |
| Summa ansamlad förlust | | -6 102 736 | -5 589 291 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 30 103 953 | 30 356 397 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 7 800 000 | 7 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 800 000 | 7 800 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 4 100 000 | 4 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 482 428 | 49 949 |
| Skatteskulder | | 2 072 | 2 646 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 277 796 | 216 035 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 862 296 | 4 768 630 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 42 766 249 | 42 925 027 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 119 614 | 627 987 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 385 608 | 385 608 |
| | 505 222 | 1 013 595 |
| Erhållen ränta | 5 287 | 3 456 |
| Erlagd ränta | -353 436 | -521 767 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 157 072 | 495 284 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -352 | -2 814 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 469 757 | -2 793 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 626 477 | 489 677 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 45 |
| Amortering av lån | -400 000 | -45 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -400 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 226 477 | 489 677 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 811 154 | 321 477 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 037 631 | 811 154 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bajonetten 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) (K3), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

| | |
|---------------------|---------------|
| Sekundärbyggnader | 2,86 % |
| Hissar | 3,33 % |
| Ventilation | 2,13 % |
| Yttertak | 1,67 - 2,00 % |
| Stamledningar VA | 1,54 % |
| Dörrar & portar | 2,86 % |
| Stamledningar Värme | 2,86 % |
| Balkonger | 2,22 % |
| Stomme och grund | 2,50 - 3,70 % |
| El | 2,22 % |
| Fönster | 2,50 % |
| Fasader | 2,50 % |

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.

Föreningen har en latent skatteskuld som realiseras om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten värderas denna uppskjuta skatteskuld till Okr.

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 | 1 447 080 | 2 168 196 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 50 |
| Pantsättningsavgift | 1 764 | 1 146 |
| Överlåtelseavgift | 2 903 | 4 299 |
| Administrativ avgift | 0 | 49 |
| Andrahandsuthyrning | 5 880 | 5 736 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | 0 |
| Summa | 1 457 627 | 2 179 476 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Städning enligt avtal | 55 451 | 53 064 |
| Besiktningar | 0 | 7 125 |
| Hissbesiktning | 2 978 | 11 183 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 17 560 | 0 |
| Gårdkostnader | 0 | 508 |
| Snöröjning/sandning | 9 375 | 9 375 |
| Serviceavtal | 4 420 | 0 |
| Serviceavtal, hissar | 4 420 | 0 |
| Summa | 94 204 | 81 255 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga | 4 331 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 4 250 |
| VVS | 2 174 | 8 738 |
| Elinstallationer | 18 058 | 2 718 |
| Hissar | 31 502 | 54 435 |
| Summa | 56 065 | 70 141 |

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|---------------|----------|
| Hiss | 42 500 | 0 |
| Summa | 42 500 | 0 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 42 768 | 35 207 |
| Uppvärmning | 259 020 | 263 844 |
| Vatten | 54 452 | 48 165 |
| Sophämtning/renhållning | 112 626 | 96 264 |
| Summa | 468 866 | 443 480 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 77 681 | 73 108 |
| Kabel-TV | 3 300 | 3 248 |
| Bredband | 24 670 | 22 671 |
| Fastighetsskatt | 29 308 | 27 710 |
| Summa | 134 959 | 126 737 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 258 | 237 |
| Juridiska åtgärder | 0 | 300 000 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 57 763 | 48 750 |
| Föreningskostnader | 3 488 | 23 715 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 62 865 | 60 324 |
| Överlåtelsekostnad | 4 116 | 8 024 |
| Pantsättningskostnad | 2 646 | 1 720 |
| Administration | 1 216 | 1 498 |
| Konsultkostnader | 19 019 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige | 4 440 | 0 |
| Summa | 155 811 | 444 268 |

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 377 215 | 505 274 |
| Dröjsmålsränta | 113 | 0 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 17 | 0 |
| Summa | 377 345 | 505 274 |

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 16 433 950 | 16 433 950 |
| Uppskrivning | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 46 433 950 | 46 433 950 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 356 920 | -3 971 312 |
| Årets avskrivning | -385 608 | -385 608 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 742 528 | -4 356 920 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 41 691 422 | 42 077 030 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>31 395 000</i> | <i>31 395 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 26 000 000 | 23 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 61 000 000 | 68 000 000 |
| Summa | 87 000 000 | 91 000 000 |

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 69 018 | 69 018 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 69 018 | 69 018 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -69 018 | -69 018 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -69 018 | -69 018 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 000 | 2 000 |
| Summa | 2 000 | 2 000 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto | 2 830 | 3 283 |
| Transaktionskonto | 625 969 | 218 741 |
| Borgo räntekonto | 411 663 | 592 413 |
| Summa | 1 040 461 | 814 437 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 3 990 | 4 440 |
| Förutbet försäkr premier | 26 314 | 25 059 |
| Förutbet bredband | 2 061 | 2 061 |
| Summa | 32 365 | 31 560 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2027-11-25 | 2,74 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Swedbank | 2029-11-23 | 3,01 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Swedbank | 2026-03-28 | 2,20 % | 4 100 000 | 4 500 000 |
| Swedbank | 2027-11-25 | 2,74 % | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Summa | | | 11 900 000 | 12 300 000 |
| Varav kortfristig del | | | 4 100 000 | 4 500 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 900 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 135 | 0 |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 4 713 | 0 |
| Uppl kostn el | 3 760 | 3 366 |
| Uppl kostnad Värme | 34 232 | 34 413 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 29 000 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 57 009 | 33 100 |
| Uppl kostn vatten | 9 093 | 8 032 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 18 771 | 16 044 |
| Förutbet hyror/avgifter | 121 083 | 121 080 |
| Summa | 277 796 | 216 035 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 12 300 000 | 12 300 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Frågan gällande saknade insatser är nu avklarad och vi har fått ett beslut i Hyresnämnden; Hyresnämnden godkänner det på föreningsstämman den 27 maj 2025 fattade beslutet om att lägenhet 51 ska tillföras en insats om 167 143 kr, att lägenhet 52 ska tillföras en insats om 157 857 kr och att lägenhet 131 ska tillföras en insats om 237 107kr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Fredrik Wilhelmsson
Ordförande

Andreas Staffan Gran
Styrelseledamot

Anna Maria Andersson
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision AB
Ivan Tivic
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 17:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 16:27

DOCUMENT ID:

H1gLjJqi-x

ENVELOPE ID:

BJ110sqiWl-H1gLjJqi-x

DOCUMENT NAME:

Brf Bajonetten 5, 716417-7128 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

be1e816ee1e73aa2aa8f101b31f6c639d8e44551ca89abd7b3ebb2d109927708cea1522293a2fb3268a5379b3f2d464cd87f58612521f2ce5840d32ae852ffc8

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. FREDRIK WILHELMSSON fredrik@wilhelmsson.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 16:29 01.04.2026 16:28 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.136.59.97 |
| 2. Anna Maria Andersson Kasklea@icloud.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 16:31 01.04.2026 16:31 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.84.249 |
| 3. Andreas Staffan Gran andreas.staffan.gran@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 16:33 01.04.2026 16:30 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.255.245.186 |
| 4. Ivan Tivic ivan.tivic@ekonum.se |  Signed Authenticated | 01.04.2026 17:32 01.04.2026 17:32 | eID Low | Swedish BankID IP: 188.151.200.55 |

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAJONETTEN 5
Org.nr 716417-7128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAJONETTEN 5 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAJONETTEN 5s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat

utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAJONETTEN 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAJONETTEN 5 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Kvadrat Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 17:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 16:27

DOCUMENT ID:

SJ-JLojcs-l

ENVELOPE ID:

ryJ8ji9s-x-SJ-JLojcs-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAJ ONETTEN 5 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

a7cb206e9818880d3102869397524d5b5a9ca79c66d97048a195b52fdd12cbd1714314eb5976f40c7812ac01673c7a8f97d1e334cbac91cf7e585f626a72d41b

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. Ivan Tivic ivan.tivic@ekonum.se | Signed Authenticated | 01.04.2026 17:07 01.04.2026 17:06 | eID Low | Swedish BankID IP: 78.79.172.47 |

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed