



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aftonen 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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-26 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
Aftonen 5	2015	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arhtur J Gallagher Proinova Agency AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 52 kvm och 21 bostadsrätter om totalt 891 kvm. Byggnadernas totalyta är 943 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonathan Israelsson	Ordförande
Simone Morehed	Styrelseledamot
Ulf Nilsson	Styrelseledamot t.o.m 2026-03-26
Albin Åkesson	Suppleant
Freja Ekman	Suppleant
Louise Ljunglöf	Suppleant

Valberedning

Christina Dahlgren
Ludvig Roos

Firmateckning

Firman tecknas av två (2) ledamöter i styrelsen

Revisorer

Boel Hansson Auktoriserad revisor Grant Thornton

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2011** ● Fjärrvärmecentral - Fjärrvärmecentral
- 2014** ● Helrenoverade kök; inredning, vitvaror, nya/renoverade ytskikt - nytt
Förråd; galleravskiljning - nytt
Cykelförråd - nytt
Innergård; marksten, gräsmatta - nytt
Trapphus; nymålat ytskikt - nytt
Källargolv; målad betong - nytt
Port; målade dörrar - nytt
Helrenoverad tvättstuga; två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mindre torkrum
Central kabel-tv - nytt
Ytskikt; målade väggar - nytt
Nytt tak; takpapp
Nya fönster; kopplat treglas
Helrenoverade badrum; helkaklat, golvvärme - nytt
Golvbeläggning; trä/parkett - nytt
Porttelefon
Entréer; nymålat ytskikt - nytt
Balkonger; översyn, målning - nytt
Fasad; översyn av fogar - nytt
Nya lås; ASSA - nytt
Nya lägenhetsdörrar; säkerhetsdörr
Nytt värmesystem; värmestammar, radiatorer, termostater
Nytt elsystem; stigare, två automat-säkringscentraler med jordfelsbrytare
Nya kall- och varmvattenstammar
- 2015** ● FTX-ventilation, vindslägenheter - nytt
Ombyggnation av vind till 4 vindslägenheter - nytt
- 2019** ● Port; vred och lås - Strul med port 8 B

- 2019** ● Tvättstugan - Ny lucka till torktumlare
- 2020** ● Brandskyddskontroll - Lagkrav, varje år
Energideklaration - Lagkrav, vart tionde år
OVK-besiktning - Lagkrav; vart 3:e resp. 6:e år
Häckplantor (avenbok) - Inkl. frakt
Port; vred och lås - Byte av kablage i port 8 B
Tvättstugan - Ny lucka till tvättmaskin
- 2021** ● Fönsterkarmar i trapphus - Strykning av fönsterkarmar, Port 8a
Brandskyddskontroll - Lagkrav, varje år
Utemöbler - Inköp av nya utemöbler till innergården
Radiatorer vindslägenheter - Avluftning och rengöring av radiatorer i vindslägenheter
Trappsteg port 8a - Lagning av trappsteg
Port; Vred och lås - Lagning av lås, port A
Odlingsplats - Uppsättning av hylla på innergården för gemensam odling
Naturstenar, plantering - Laggning nya trampstenar i plantering
Kanalrensning, självdrag - Rekommendation vid OVK
- 2022** ● Service av radiatorer - Vindsvåning
Översyn av ventilation - Vindsvåning
Reparation av plank - Innergården
Service av torktumlare - Byte av filter
Reparation av tvättmaskin - Byte av handtag
- 2023** ● Inköp och installering av brandvarnare i källarutrymmen
OVK-besiktning FTX - Lagkrav; vart 3:e år
Justering värmecentral
Byte av ställdon för värme
Brandskyddskontroll rökluckor - Lagkrav; varje år
Brandsläckare är utbytta i källarutrymmen
Reparation dörrstängare - Justering stängarmar, port 8b
Reparation tvättmaskin - Byte lucklås
- 2024** ● Fjärrvärmecentral: byte av utegivare
Reparation och programmering av kodlås
Brandskyddskontroll rökluckor - Lagkrav; varje år
Ombesiktning OVK- FTX-System
- 2025** ● Brandskyddskontroll rökluckor - Lagkrav; varje år
Reparation kondensator torktumlare

Planerade underhåll

- 2026** ● Brandskyddskontroll rökluckor - Lagkrav; varje år
Nya maskiner tvättstuga
OVK-besiktning FTX och självdrag - Lagkrav, vart 3:e resp. 6:e år
Byte av tätningslister och underhåll fönster i trapphus
- 2027** ● Målning och underhåll av entréer
- 2029** ● Underhåll fjärrvärmeväxlare
Strykning av fönster, fönsterbleck, vindskivor
Nya vitvaror i hyreslägenhet
- 2030** ● Energideklaration - Lagkrav; vart 10:e år

Avtal med leverantörer

Brandskyddskontroll, rökgasluckor	IcoPal Entreprenad AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elförsörjning	EON
Fastighetsförsäkring	Arthur J Gallagher Provinova Agency AB
Fjärrvärme	EON
Förpackningsavfall, plast och papper	Stena Recycling
Kabel-Tv	Bredbandsbolaget, Telenor
Lån	Danske Bank
Leverantör Va	VA syd
Restavfall, matavfall, trädgårdsavfall	VA Syd
Revisor	Grant Thornton
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Städning av trappor och tvättstuga	ClockRent AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar enligt redovisningsstandarden K2 vilket innebär att det resultat som föreningen redovisar är belastat med avskrivningar och finansiella kostnader.

Föreningen har startat förberedelse för övergång till redovisningsstandarden K3.

Föreningen äger en hyreslägenhet i fastigheten. Marknadsvärdet av hyreslägenheten överstiger det bokförda värdet, vilket innebär att här finns ett dolt övervärde.

Föreningen har en stark likviditet som motsvarar cirka sex månaders avgiftsinbetalningar. Föreningen har två lån, båda med fast ränta. Ett av lånen har räntebindningstid till slutet av 2027 och det andra har räntebindningstid till slutet av 2028. Den genomsnittliga räntenivån ligger på 2.875 procent. Föreningen har ett treårigt elavtal (99,60 öre/kWh) som tecknades under hösten 2025.

Föreningens avtal med boende gällande självförvaltning avseende gräsklippning, krattning, sopning och annan trädgårdsskötsel fortsätter. Erfarenheterna av självförvaltningen är mycket goda och har fört med sig ökat engagemang från medlemmarna samt lägre förvaltningskostnader. Städ- och fixadagar genomfördes våren och hösten 2025. Intresse från medlemmarna är fortsatt högt. Några exempel på åtgärder som genomfördes: cykelrensning, storstädning av tvättstuga, underhållsmåling av utemöbler och allmänt skötselarbete av föreningens mysiga innergård.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 134 778	1 065 390	924 295	833 635
Resultat efter fin. poster	25 731	-32 044	-80 646	-25 569
Soliditet (%)	54	53	53	-
Yttre fond	220 625	190 625	160 625	130 625
Taxeringsvärde	22 540 000	18 980 000	16 400 000	16 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 115	1 063	921	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	88,9	88,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 998	13 223	13 447	15 208
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 282	12 493	12 705	14 281
Sparande / kvm totalyta, kr	267	205	171	235
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	35	32	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	148	138	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	61	59	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	245	230	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,66	2,91	1,92
Räntekänslighet (%)	11,66	12,44	14,60	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 145 000	-	-	14 145 000
Fond, yttre underhåll	190 625	-	30 000	220 625
Balanserat resultat	-708 269	-32 044	-30 000	-770 312
Årets resultat	-32 044	32 044	25 731	25 731
Eget kapital	13 595 313	0	25 731	13 621 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-740 312
Årets resultat	25 731
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
Totalt	-744 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-744 582

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	1 134 779	1 065 390
Övriga rörelseintäkter	3	0	253
Summa rörelseintäkter		1 134 779	1 065 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-364 595	-353 469
Övriga externa kostnader	8	-140 212	-73 904
Personalkostnader	9	-47 718	-16 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 140	-226 140
Summa rörelsekostnader		-778 664	-669 546
RÖRELSERESULTAT		356 114	396 097
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 491	7 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-333 874	-435 282
Summa finansiella poster		-330 383	-428 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		25 731	-32 044
ÅRETS RESULTAT		25 731	-32 044

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		780 000	780 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		780 000	780 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	23 986 510	24 212 650
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 986 510	24 212 650
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 766 510	24 992 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 014	47 338
Övriga fordringar	13	609 368	500 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 890	11 484
Summa kortfristiga fordringar		635 272	559 505
Kassa och bank			
Kassa och bank		-209	1 771
Summa kassa och bank		-209	1 771
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		635 063	561 276
SUMMA TILLGÅNGAR		25 401 573	25 553 926

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 145 000	14 145 000
Fond för yttre underhåll		220 625	190 625
Summa bundet eget kapital		14 365 625	14 335 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-770 312	-708 269
Årets resultat		25 731	-32 044
Summa fritt eget kapital		-744 581	-740 312
SUMMA EGET KAPITAL		13 621 044	13 595 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 381 500	5 790 750
Summa långfristiga skulder		11 381 500	5 790 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	200 000	5 990 750
Leverantörsskulder		27 568	24 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	171 461	152 169
Summa kortfristiga skulder		399 029	6 167 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 401 573	25 553 926

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	356 114	396 097
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	226 140	226 140
	582 254	622 237
Erhållen ränta	3 491	7 141
Erlagd ränta	-333 874	-436 669
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 871	192 709
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 864	-10 352
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 916	17 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	306 651	200 294
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	106 651	294
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	497 710	497 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	604 361	497 710

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Kostnaden för styrelsearvode för 2025 beror på att arvodet nu periodiseras och ska belasta rätt år i upplupna kostnader. De utbetalda styrelsearvodena för 2025 understiger ett halvt prisbasbelopp.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	972 096	925 800
Hysesintäkter bostäder	93 809	93 036
Hysesintäkter förråd	7 800	7 800
Intäkter kabel-TV	21 420	21 420
Avgiftsreduktion självförvaltning	0	-7 000
Pantsättningsavgift	2 352	1 146
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	33 773	21 510
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	1 134 779	1 065 390

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	253
Summa	0	253

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	23 400	22 800
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 975
Brandskydd	3 523	2 311
Gårdkostnader	1 761	0
Förbrukningsmaterial	1 249	0
Summa	29 933	36 086

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 345	3 855
Dörrar och lås/porttele	4 700	10 888
VVS	18 117	9 563
Ventilation	7 463	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 866	7 528
Summa	46 491	31 834

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	34 071	33 449
Uppvärmning	126 386	139 877
Vatten	61 629	57 946
Sophämtning/renhållning	19 233	21 817
Summa	241 319	253 089

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 446	15 642
Kabel-TV	19 132	16 818
Bredband	6 274	0
Summa	46 852	32 460

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	463	694
Revisionsarvoden extern revisor	36 538	24 538
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	927	1 102
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	41 683	39 995
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	3 528	1 720
Administration	5 131	3 049
Summa	92 874	73 904

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 322	11 917
Arbetsgivaravgifter	11 396	4 116
Summa	47 718	16 033

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	333 874	435 276
Dröjsmålsränta	0	6
Summa	333 874	435 282

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 845 853	26 845 853
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 845 853	26 845 853
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 633 204	-2 407 064
Årets avskrivning	-226 140	-226 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 859 344	-2 633 204
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 986 510	24 212 650
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 232 316</i>	<i>4 232 316</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	3 740 000	4 180 000
Summa	22 540 000	18 980 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 882	77 882
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 882	77 882
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77 882	-77 882
Utgående ackumulerad avskrivning	-77 882	-77 882
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 798	4 744
Transaktionskonto	105 093	116 899
Borgo räntekonto	499 476	379 039
Summa	609 368	500 683

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	5 409	5 210
Förutbet kabel-TV	6 481	0
Förutbet bredband	0	6 274
Summa	11 890	11 484

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2027-11-30	2,87 %	5 790 750	5 890 750
Danske Bank	2028-12-01	2,88 %	5 790 750	5 890 750
Summa			11 581 500	11 781 500
Varav kortfristig del			200 000	5 990 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 581 500 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	148	0
Uppl kostn el	2 878	2 881
Uppl kostnad Värme	15 955	15 022
Uppl kostn räntor	933	933
Uppl kostn vatten	16 249	14 452
Uppl kostnad Sophämtning	2 652	4 217
Uppl kostnad arvoden	29 650	16 713
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 300	5 251
Förutbet hyror/avgifter	93 696	92 701
Summa	171 461	152 169

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2% fr.o.m. 2026-02-01. Föreningen har mottagit och antagit en ny underhållsplan från SBC Föreningen har anordnat en extra föreningsstämma för att välja in ny styrelseledamot och ersätta avgående styrelseledamot.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Malmö

Jonathan Israelsson
Ordförande

Simone Morehed
Styrelseledamot

Louise Ljunglöf
Styrelseledamot

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

Grant Thornton
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 13:08

SENT BY OWNER:

Ossian Fröslev • 07.05.2026 14:13

DOCUMENT ID:

S1xz-z-5RZe

ENVELOPE ID:

SyGZGb5RZg-S1xz-z-5RZe

DOCUMENT NAME:

Aftonen 5 - Årsredovisning 2025 slutlig.pdf

21 pages

SHA-512:

136fef46faa348987c92202fdf03f47a735ddda37c6c64c1
451b8709c3e7a618676fbfb61bee6a46bdba4541ba8db2
aac627b39d9d9a1675df65b313e3618608

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. JONATHAN ISRAELSSON jonathan@israelsson.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:35 07.05.2026 20:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/20) IP: 212.73.172.235
2. LOUISE LJUNGLÖF louise.ljunglof93@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:54 07.05.2026 21:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/02) IP: 94.234.93.177
3. SIMONE MOREHED simone.morehed@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:40 08.05.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/23) IP: 188.154.21.100
4. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:08 08.05.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* 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 Aftonen 5

Org.nr. 769628 - 4913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aftonen 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 Aftonen 5s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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.

Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- 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 Aftonen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Aftonen 5 enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 13:08

SENT BY OWNER:

Ossian Fröslev • 07.05.2026 14:19

DOCUMENT ID:

B1gM_mZ9CWx

ENVELOPE ID:

HJM_7-qRbl-B1gM_mZ9CWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Aftonen 5 2
025-01-01--2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f73a9bd349e83a57f1c170401794861967039a5a94cdd7
25b93d43938218298d450286fe535c1b796d07f48f99f9
80638c2de60f595495934a90eafd689241f6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BOEL HELENE ELINOR HANSSON	Signed	08.05.2026 13:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	08.05.2026 13:07	Low	IP: 194.14.78.10

* 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