

Årsredovisning 2025

Brf Engelbrekt 5

716444-4981



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Engelbrekt 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-23. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-20 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
Vasastaden 19:2	1987	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 260 kvm och 1 lokal om 55 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 315 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Halvardsson	Ordförande
Gunnar Hultgren	Styrelseledamot
Lars Iwdal	Styrelseledamot
Patrik Hankers	Styrelseledamot
Jan Ericsson	Suppleant
John Larsson	Suppleant

Valberedning

Catharina Petersson

Firmateckning

Två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Håkan Kjellström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bygg Tumlehedsbygg

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Aspens Första Samfällighetsförening, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten sköter sophantering, trädgårdsskötsel, snöskottning och sandning. Andelar: Bostadsbolaget 49%, Engelbrekt 5 29%, Fagotten har 22%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trots årets utmaningar med grannfastighetens påverkande vattenskada har styrelsen beslutat att inte höja hyran.

Övriga uppgifter

I början av förra hösten upptäcktes en större vattenskada från en grannfastighet, vilket har påverkat fem lägenheter i föreningen. Arbetet med att åtgärda skadorna och genomföra nödvändiga renoveringar är i princip avslutade. .

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	868 020	866 016	857 976	850 938
Resultat efter fin. poster	-64 208	-204 963	-214 454	195 120
Soliditet (%)	56	57	57	59
Yttre fond	140 000	192 942	192 942	95 803
Taxeringsvärde	41 028 000	46 669 000	46 669 000	46 669 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	583	583	583	583
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	21,2	84,8	85,2	86,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 714	2 714	2 714	2 714
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 601	2 601	2 601	2 601
Sparande / kvm totalyta, kr	-2	252	157	238
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	11	12	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	97	108	99	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	34	30	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	153	154	141	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	3,63	3,00	0,91
Räntekänslighet (%)	4,66	4,66	4,66	4,66

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

Det negativa resultatet beror på vattenskada i fastigheten. Den är nu avklarad. Inga åtgärder behöver vidtas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	55 810	-	-	55 810
Upplåtelseavgifter	3 743 317	-	-	3 743 317
Fond, yttre underhåll	192 942	-	-52 942	140 000
Balanserat resultat	956 387	-204 963	52 942	804 366
Årets resultat	-204 963	204 963	-64 208	-64 208
Eget kapital	4 743 493	0	-64 208	4 679 285

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	804 366
Årets resultat	-64 208
Totalt	740 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 084
Balanseras i ny räkning	617 074
	740 158

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	868 020	866 016
Övriga rörelseintäkter	3	2 591 465	-1
Summa rörelseintäkter		3 459 485	866 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 259 230	-817 842
Övriga externa kostnader	9	-96 928	-85 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73 884	-75 003
Summa rörelsekostnader		-3 430 042	-978 159
RÖRELSERESULTAT		29 443	-112 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 229	31 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-110 880	-124 051
Summa finansiella poster		-93 651	-92 819
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-64 208	-204 963
ÅRETS RESULTAT		-64 208	-204 963

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	6 912 022	6 983 302
Maskiner och inventarier	12	5 184	7 788
Summa materiella anläggningstillgångar		6 917 206	6 991 090
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 917 406	6 991 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 030
Övriga fordringar	14	42 072	41 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 541	40 956
Summa kortfristiga fordringar		82 613	90 588
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 304 610	1 244 811
Summa kassa och bank		1 304 610	1 244 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 387 223	1 335 399
SUMMA TILLGÅNGAR		8 304 629	8 326 689

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 799 127	3 799 127
Fond för yttre underhåll		140 000	192 942
Summa bundet eget kapital		3 939 127	3 992 069
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		804 366	956 387
Årets resultat		-64 208	-204 963
Summa fritt eget kapital		740 158	751 424
SUMMA EGET KAPITAL		4 679 285	4 743 493
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 420 000	0
Summa långfristiga skulder		3 420 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 420 000
Leverantörsskulder		29 090	35 545
Skatteskulder		1 087	2 276
Övriga kortfristiga skulder		18 000	17 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	157 167	107 404
Summa kortfristiga skulder		205 344	3 583 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 304 629	8 326 689

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	29 443	-112 144
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	73 884	75 003
	103 327	-37 141
Erhållen ränta	17 129	38 357
Erlagd ränta	-110 425	-126 964
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 031	-125 748
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 075	-3 103
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 693	-112 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 799	-241 586
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	59 799	-241 586
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 244 811	1 486 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 304 610	1 244 811

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Engelbrekt 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.

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	0,77 - 1,12 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	734 484	734 484
Hysesintäkter, lokaler	133 536	131 472
Övriga intäkter	0	60
Summa	868 020	866 016

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	-1
Övriga intäkter	861	0
Försäkringsersättning	2 590 605	0
Summa	2 591 465	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	0	14 300
Besiktning och service	18 563	20 370
Underhållsplan	3 063	0
Trädgårdsarbete	0	2 078
Snöskottning	0	5 405
Summa	21 626	42 153

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsskador	2 632 018	3 281
Bostäder	160 244	0
Dörrar och lås/porttele	8 616	1 944
VA	4 847	4 813
Ventilation	0	18 689
El	5 050	2 871
Hissar	4 072	0
Tak	39 330	0
Garage och p-platser	21 055	10 030
Summa	2 875 232	41 628

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	24 998
Trapphus/port/entré	0	391 914
El	0	43 960
Summa	0	460 872

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	18 479	15 101
Uppvärmning	127 141	142 370
Vatten	54 936	44 732
Sophämtning	0	0
Summa	200 556	202 203

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 649	26 440
Kabel-TV	18 384	18 296
Arvode teknisk förvaltning	1	0
Samfällighet (kostnad avser både 2024 och 2025)	89 815	0
Fastighetsskatt	26 968	26 250
Summa	161 817	70 986

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	20 356
Övriga förvaltningskostnader	7 606	13 427
Juridiska kostnader	0	9 281
Lämnade skadestånd till medlemmar	46 822	0
Revisionsarvoden	15 000	14 750
Ekonomisk förvaltning	27 500	27 500
Summa	96 928	85 314

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	110 840	124 051
Övriga räntekostnader	40	0
Summa	110 880	124 051

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 231 462	10 231 462
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 231 462	10 231 462
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 248 160	-3 176 880
Årets avskrivning	-71 280	-71 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 319 440	-3 248 160
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 912 022	6 983 302
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 229 877</i>	<i>1 229 877</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 628 000	18 669 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	28 000 000
Summa	41 028 000	46 669 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 789	99 789
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 789	99 789
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-92 001	-88 278
Årets avskrivning	-2 604	-3 723
Utgående ackumulerad avskrivning	-94 605	-92 001
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 184	7 788

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	200	200
Summa	200	200

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 072	41 602
Summa	42 072	41 602

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 851	9 584
Försäkringspremier	20 098	19 901
Kabel-TV	4 675	4 596
Förvaltning	7 817	6 875
Upplupna inkomsträntor	100	0
Summa	40 541	40 956

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2030-12-01	3,28 %	2 413 333	2 413 333
Stadshypotek Handelsbanke	2027-12-01	2,74 %	1 006 667	1 006 667
Summa			3 420 000	3 420 000
Varav kortfristig del			0	3 420 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 420 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 193	4 767
El	1 430	1 468
Uppvärmning	16 258	17 423
Vatten	8 766	3 784
Utgiftsräntor	8 082	7 627
Förutbetalda avgifter/hyror	72 438	72 335
Summa	157 167	107 404

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 068 000	5 068 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Göteborg

Mats Halvardsson
Ordförande

Gunnar Hultgren
Styrelseledamot

Lars Iwdal
Styrelseledamot

Patrik Hankers
Styrelseledamot

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

Håkan Kjellström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 15:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 10:00

DOCUMENT ID:

SJvQJ-Kjbg

ENVELOPE ID:

SJzX1bFobg-SJvQJ-Kjbg

DOCUMENT NAME:

Brf Engelbrekt 5, 716444-4981 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

f34eb6113bc25829b0a9b8a4e3825fa6e2fdbfa0439a5e1e6695233088a70a2cbc304dc35495b5d26a0a32dad46045f8b90358c1de8a4aeef8b133938d777f

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. PATRIK HANKERS patrik.hankers@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:27 31.03.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 37.70.201.78
2. GUNNAR HULTGREN gunnar.hultgren@etgab.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 21:51 31.03.2026 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.191.36
3. MATS ROGER HALVARDS SON info@mathalcon.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:56 20.04.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.110.50
4. LARS IWDAL lars@dreem.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:56 20.04.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 80.70.155.164
5. KARL GUSTAV HÅKAN KJ ELLSTRÖM hakan.kjellstrom@adact.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:17 20.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.218.66

* 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 Brf Engelbrekt 5

Org.nr. 716444-4981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Engelbrekt 5 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Goteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 15:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 10:00

DOCUMENT ID:

ByPm1WYjbx

ENVELOPE ID:

SkfXkbFjZl-ByPm1WYjbx

DOCUMENT NAME:

rev ber.pdf

2 pages

SHA-512:

dbfab05bf15ea8c9856835b24c0de07e802b1d66703ae9
d41e0c3eef47c21b783d0e3531e7248bed8a0748a2501b
4e9e6c70099d6ee023290fca7675bc58b95c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL GUSTAV HÅKAN KJ ELLSTRÖM	Signed	20.04.2026 15:18	eID	Swedish BankID
hakan.kjellstrom@adact.s e	Authenticated	20.04.2026 15:18	Low	IP: 176.10.218.66

* 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