

Brf Modellen 5

Organisationsnummer 702002-9349

Årsredovisning 2025

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	
Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning	2
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	8
	9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1979-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning Modellen 5.
Fastigheten är byggd 1904-1906.
Föreningen äger sin mark.
Total boyta 2686 kvm. Total yta 3158.
Uppvärmning sker med fjärrvärme.
Fastigheten är försäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenheter

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.
Föreningen upplåter 7 lokaler med hyresrätt.

Under året har 1 lägenhet överlåtits.

Styrelsen

Johan Munters	Ordförande
Tore Asplund	Kassör
Helene Löfgren	Sekreterare
Klas Lundgren	Ledamot
Anton Konechny	Ledamot
Patrik Isberg	Suppleant
Anders Weisby	Suppleant

Revisor

Jörgen Johansson

Revisorssuppleant

Lukas Nässil

Valberedning

Janet Konechny
Annette Frost

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under 2025

Föreningen redovisar ett positivt resultat om 213 582kr, delvis pga att föreningen har hyrt ut lokalen som renoverades 2024. Föreningen har gjort en extra amortering på 250 000kr av lånen under året.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen noga och ser kontinuerligt över behovet av avgiftshöjningar för att möta framtida prisökningar/inflation.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2025.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026. Ett arbete för att uppdatera underhållsplanen för nästa period pågår.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

	År
Renovering av uthyrningslokal	2024
Renovering av sop- & cykelrum	2021
Byte av radiatorventiler/termostater	2021
Renovering trapphus	2020
Reling av avloppsstammar	2019
Fönsterrenovering	2017
Ventilationskontroll (OVK)	2017
Låsbyte	2016
Ventilation tvättstuga och källare	2014
Byte av tak	2012
Skorstenskronor - förstärkningsgjutning	2011
Ny värmepåväxlare	2007
Fönsterrenovering	2005
Innergårdsrenovering	2000
Fasadrenovering	1999

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning har utförts av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Bokföring och avgiftsavisering	Asplund HB.
Elförbrukning	Fortum
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB.
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Otis
Kabel Tv	Tele2
Takskottning	O Jansson
Vatten och avfallshantering	SVOA

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 164	1 859	1 870	1 830
Resultat tkr	214	-415	-194	204
Soliditet %	35	32	37	38
Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt	492	492	492	492
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	61	74	71	72
Elkostnad/kvm upplåten bostadsrätt	36	36	31	57
Värmekostnad/kvm upplåten bostadsrätt	216	205	188	158
Vattenkostnad/kvm upplåten bostadsrätt	52	46	37	24
Energikostnad/kvm upplåten bostadsrätt	304	287	256	240
Skuldsättning/ kvm upplåten bostadsrätt	2 869	2 980	2 776	2 794
Sparande/ kvm total yta	199	33	63	189
Räntekänslighet %	5,8	6,1	5,6	5,7

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / total yta.

Räntekänslighet - räntebärande skulder / årsavgifter.

Förändring av eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Resultat 2025	Belopp 2025-12-31
Insatser	4 636 942			4 636 942
Fond, yttre underhåll	376 715	8 455		385 170
Balanserat resultat	-83 417	-423 812		-507 229
Årets resultat	-415 357	415 357	213 582	213 582
Eget kapital	4 514 883	0	213 582	4 728 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	
Årets resultat	-507 228
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	213 582
Totalt	-8 455
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	-302 101

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2		
Summa rörelsens intäkter		2 163 650	1 858 827
		2 163 650	1 858 827
Rörelsens kostnader			
Drift			
Underhåll	3	-1 036 012	-1 020 809
Övriga externa kostnader	4	-115 785	-287 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-248 910	-254 073
Summa rörelsens kostnader	6,7	-347 074	-402 165
		-1 747 781	-1 964 743
Rörelseresultat		415 869	-105 916
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 820	20 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 107	-329 705
Summa finansiella poster		-202 287	-309 441
Resultat efter finansiella poster		213 582	-415 357
Resultat före skatt		213 582	-415 357
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		213 582	-415 357

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	12 358 923	12 685 964
Inventarier	7	20 030	40 063
		12 378 953	12 726 027
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 381 753	12 728 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar avgifter		412 369	410 776
Övriga fordringar		1 858	7 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 431	106 029
		440 658	527 852
Kassa och bank		655 699	797 930
Summa omsättningstillgångar		1 096 357	1 325 782
SUMMA TILLGÅNGAR		13 478 110	14 054 609

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 636 942	4 636 942
Yttrefond		385 169	376 714
Fritt eget kapital		5 022 111	5 013 656
Balanserat resultat		-507 228	-83 416
Årets resultat		213 582	-415 357
		-293 646	-498 773
Summa eget kapital		4 728 465	4 514 883
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder	8, 9	7 705 000	8 005 000
Övriga skulder		17 038	345 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 799	19 009
Summa kortfristiga skulder		1 007 808	1 170 252
		8 749 645	9 539 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 478 110	14 054 609

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Inbetalningar		
Rörelseintäkter		
Ökning av kortfristiga skulder	2 163 650	1 858 827
Minskning av kortfristiga fordringar	-	719 947
Ökning av lån	87 194	-
	-	600 000
	2 250 844	3 178 774
Utbetalningar		
Rörelsekostnader		
Investeringar	1 400 707	1 562 578
Finansiella kostnader	-	983 688
Amortering lån	202 287	309 440
Minskning av kortfristiga skulder	300 000	50 000
Ökning av kortfristiga fordringar	490 081	-
	-	139 284
	2 393 075	3 044 990
Årets förändring av likvida medel	-142 231	133 784
Likvida medel vid årets början	797 930	664 146
Likvida medel vid årets slut	655 699	797 930

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

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

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 enligt stadgar görs i årsbokslutet. Efter att beslut har tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgift	1 320 972	1 320 972
Hyra lokaler	840 032	439 741
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	2 646	9 189
Avgift uthyrning	-	3 867
Skadestånd	-	85 058
Summa	2 163 650	1 858 827

Not 3 Drift

Förbrukningsmaterial		
Ei	448	798
Uppvärmning	97 332	96 863
Vatten & Avlopp	580 497	550 115
Sophämtning	138 363	123 824
Tidningshämtning	26 644	23 536
Städning	3 441	4 201
Snöskottning	58 800	82 403
Trädgårdsskötsel	10 000	10 000
Fastighetsskötsel	9 220	7 998
Kabel Tv	49 531	59 443
Bredband	11 564	11 456
Summa	50 172	50 172
	1 036 012	1 020 809

Not 4 Underhåll

Gården		
Källare	-	9 415
Tvättstuga	34 513	109 618
Lägenheter	5 057	5 818
Lokaler	46 590	-
Hiss	29 625	117 888
Trapphus	-	27 383
Tak	-	13 199
Summa	-	4 375
	115 785	287 696

Not 5 Övriga externa kostnader

Administration		
Försäkring	41 462	43 221
Fastighetsskatt	52 571	50 653
Bransch avgifter	82 628	78 180
Juridiska tjänster	11 233	11 181
Styrelsekostnader	4 500	12 500
Summa	56 516	58 338
	248 910	254 073

Not 6 Byggnad och mark

Ingående anskaffningsvärde	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	18 922 403	17 938 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	983 688
	18 922 403	18 922 403
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 236 439	-5 854 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-327 041	-382 132
	-6 563 480	-6 236 439
Redovisat värde		
Mark ingår med	12 358 923	12 685 964
	723 000	723 000
Taxeringsvärde		
I taxeringsvärdet ingår mark med	125 749 000	127 599 000
	80 000 000	73 000 000

Not 7 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	884 656	884 656
	884 656	884 656
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-844 593	-824 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 033	-20 033
	-864 626	-844 593
Redovisat värde		
	20 030	40 063

Not 8 Skulder till kreditinstitut	Villkors ändringsdag	Räntesats	Lånebelopp	Nästa års amortering
SEB	2026-03-28	2,55%	500 000	-
SEB	2026-02-28	2,55%	3 000 000	-
SEB	2026-09-28	2,32%	600 000	-
SEB	2026-12-28	2,35%	605 000	50 000
SEB	2026-01-28	2,27%	3 000 000	-
Summa			7 705 000	50 000

Not 9 Ställda säkerheter

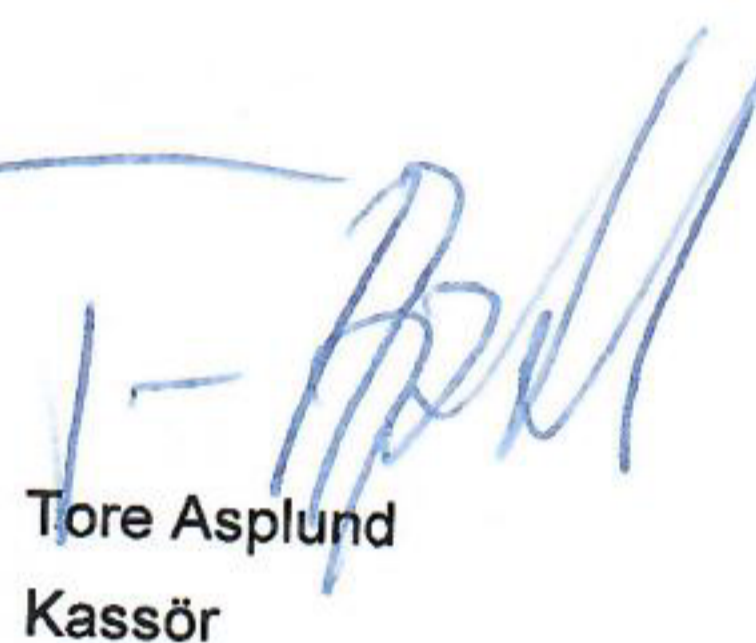
Fastighetsinteckningar

Summa

8 373 000 8 373 000
8 373 000 8 373 000

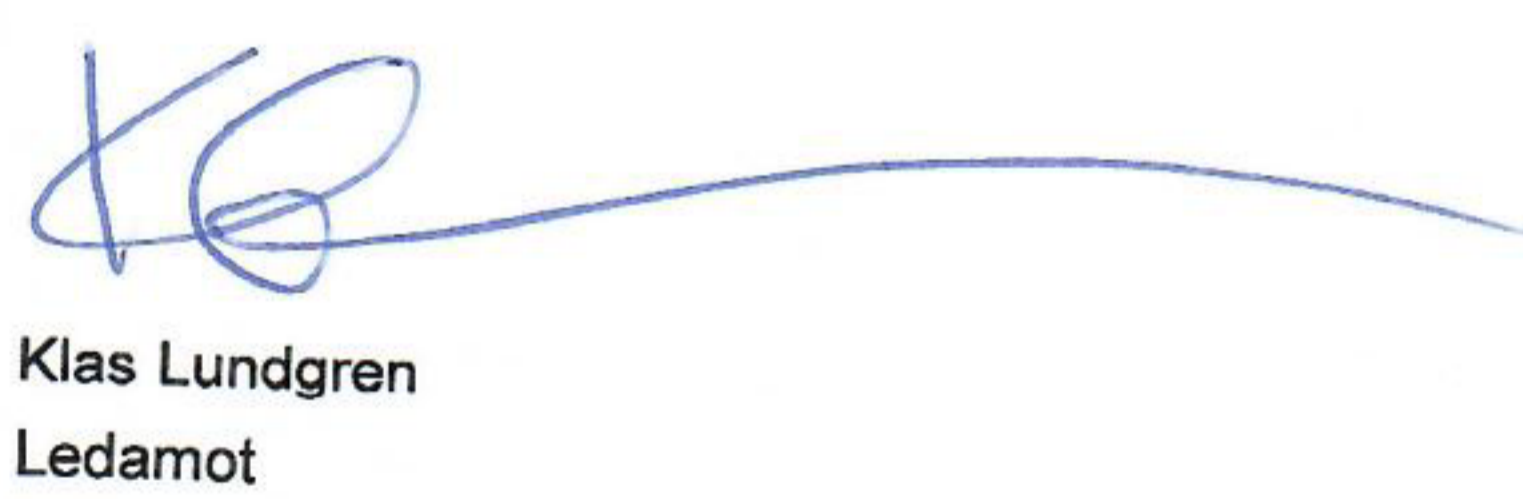
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-05-05
Stockholm


Johan Munters
Ordförande


Tore Asplund
Kassör


Helene Löfgren
Sekreterare


Anton Konechny
Ledamot


Klas Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2026


Jörgen Johansson
Revisor

Redovisningsberättelse

Till årsmötet i Modellen 5, organisationsnummer 702002-9349, rapport om årsredovisningen 2025 har jag granskat årsredovisningen för Modellen 5.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätthålla en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revision väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

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 årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar
Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för
Föreningens namn för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

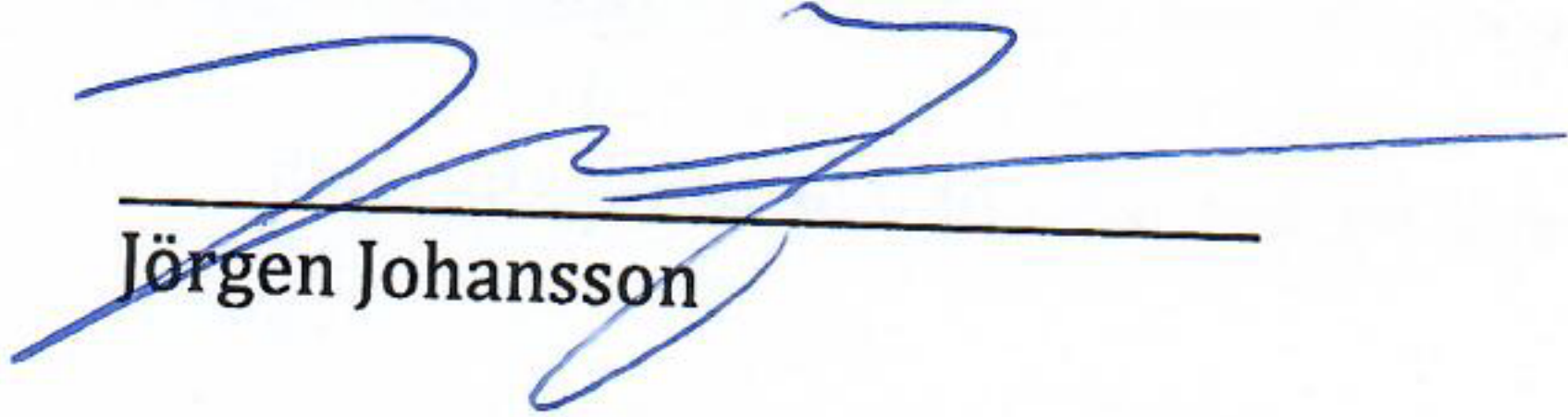
Revisorns ansvar

Mitt ansvar är med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsmaterial jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i maj 2026



Jörgen Johansson