

Årsredovisning för

Brf Herden 5

769603-9788

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herden 5, 769603-9788, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-26 och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-04-16.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Herden 5	Stockholm	1929	2005

Föreningen förvärvade fastigheten i september 2010 och innehar marken med tomträtt. Fastighetsägaren kan säga upp avtal om tomträtt tidigast 2035-01-01. Nuvarande avgäldsperiod går ut 2035-01-01. Tomträttsavgälden var 1 155 200 kr för 2025 och kommer under avtalstidens första fem år stegvis öka och 2029 ligga på 1 658 900 kr/år.

Fastigheten är försäkrad hos IF Försäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta (kvm)
Bostadsrätter	92	4 610
Hysesrätter	4	185
Lokaler	14	605

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma bestått av följande ledamöter:

Max Herulf	Ordförande
Antonia Erlandsson	Ledamot
Katarina Jonsson	Ledamot
Amanda Yasin	Ledamot
Emmie Grut	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i föreningen.

Valberedning

George Khalaf
Lena Samuelsson

Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor

Årsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status och underhållsplan

Föreningens underhållsplan, som uppdaterades 2021, sträcker sig fram till 2031 och visar att fastigheten är i gott skick. Underhållsplanen revideras och uppdateras årligen av styrelsen. Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att förutsättningar finns för att genomföra det underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Nästa uppdatering av underhållsplanen sker år 2026. Inga större renoveringar förutom löpande underhåll planeras de närmaste fem åren.

Genomförda större underhållsåtgärder

År	Åtgärd
2024	Byte av fjärrväme central
2025	Byte av avloppspump

Planerat underhåll 2026

Ommålning av fönster samt balkonger.

Underhållsprognos

Föreningen följer den underhållsplan som ligger.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiftshöjning på 10% för samtliga medlemmar
- Hyrorna för hyreslokalerna samt de 4 hyreslägenheterna höjs i linje med rådande index
- Försäljning av en hyresrätt 3 750 000kr
- Föreningen genomförde ett byte av avloppspump i källaren Fleminggatan 105 inga ytterligare större renoveringar förutom löpande underhåll planeras de närmaste fem åren.
- Styrelsen har förhandlat ned räntan på föreningens lån samt betalat av ett mindre lån
- Under 2025 meddelade HFD en dom som innebär en förändrad praxis när det gäller bostadsrättsföreningars möjlighet till momsavdrag. Med anledning av detta valde föreningen att begära omprövning av inlämnade momsdeklarationer 2019-2025. Detta resulterade i att föreningen erhöll ett engångsbelopp på ca 683 000 kr som påverkar resultatet 2025.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 10% fr.o.m. 2025-01-01.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Medlemsinformation

Antalet Medlemmar vid räkenskapsårets början var 118. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar 22. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 119.

Under året har det skett 15 överlåtelser, en delöverlåtelse samt en upplåtelse.

Flerårsöversikt (kr)

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	5 854 048	5 475 583	4 941 977	4 808 055	4 579 010
Resultat efter finansiella poster	-542 223	-952 529	6 098	-229 955	-467 765
Soliditet %	82	80	81	80	80
Årsavgift*/kvm bostadsrättsyta	767	700	639	601	600
Energikostnad/kvm totalyta	256	243	219	212	199
Värmekostnad/kvm totalyta	179	172	157	142	146
El/kvm totalyta	28	26	27	42	28
Vatten/kvm totalyta	49	45	34	28	25
Sparande/kvm totalyta	125	158	161	175	93
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	6 158	6 610	6 640	6 669	6 983
Skuldsättning/kvm totalyta	5 248	5 587	5 612	5 637	5 902
Ränta/kvm totalyta	109	68	62	58	54
Årsavgifternas* andel av tot. rörelseintäkter %	53,5	55,9	57,5	56,4	57,9
Räntekänslighet (%)	8	9,4	10,4	11,1	12

Bostadsrättsyta 4 610 kvm (4 572 kvm t.o.m. 2024). Totalyta 5 409 kvm.

*) Enligt BFN:s allmänna råd (BFNAR 2023:1) ska debitering för bredband ingå i begreppet årsavgift.
Se även not 2.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen Herden 5 redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om 542 223 kronor. Förlusten förklaras främst av en ökning av tomträttsavgälden, kostnader för underhåll av tvättstuga och ventilation, juridisk konsultation samt hyresförlust till följd av vakans i en av lokalerna (Tattoo). Resultatet har dock påverkats positivt av en momsåterbetalning som tillförde föreningen ett betydande tillskott under året. Resultat före avskrivningar uppgår till +966 tkr och kassaflödet för perioden är positivt, om än till stor del hänförligt till upplåtelse av en lägenhet.

Trots årets negativa resultat bedöms detta inte i nuläget påverka föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet eller dess möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Ekonomin kommer dock att följas noga mot bakgrund av fortsatt höga driftkostnader, räntekostnader och tomträttsavgäld.

Styrelsen utesluter inte framtida avgiftshöjningar om det ekonomiska läget kräver det.

Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 469 468	3 683 181	587 081	6 247 410	-7 995 448	-952 529
Upplåtelse lgh 78	1 219 216		2 530 784			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-952 529	952 529
Avsättning yttre fond				1 206 949	-1 206 949	
lanspråk yttre fond				-494 496	494 496	
Årets resultat						-542 223
Belopp vid årets slut	134 688 684	3 683 181	3 117 865	6 959 863	-9 660 430	-542 223

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet fördelas enligt nedan:	
balanserat resultat	-9 660 430
årets resultat	-542 223
Totalt	-10 202 653
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	216 191
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-121 711
balanseras i ny räkning	-10 297 133
Summa	-10 202 653

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	5 854 048	5 475 583
Övriga rörelseintäkter		760 591	248 710
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 614 639	5 724 293
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 930 557	-4 641 185
Personalkostnader		-157 704	-157 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 509 016	-1 509 016
Summa rörelsekostnader		-6 597 277	-6 307 905
Rörelseresultat		17 362	-583 612
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 969	421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 554	-369 338
Summa finansiella poster		-559 585	-368 917
Resultat efter finansiella poster		-542 223	-952 529
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-542 223	-952 529
Skatter			
Årets resultat		-542 223	-952 529

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	161 722 854	163 179 334
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	271 719	324 255
Summa materiella anläggningstillgångar		161 994 573	163 503 589
Summa anläggningstillgångar		161 994 573	163 503 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		986 859	1 039 872
Övriga fordringar		752 877	39 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		626 569	574 565
Summa kortfristiga fordringar		2 366 305	1 654 329
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 867 322	2 866 668
Summa kassa och bank		4 867 322	2 866 668
Summa omsättningstillgångar		7 233 627	4 520 997
SUMMA TILLGÅNGAR		169 228 200	168 024 586

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 688 684	133 469 468
Upplåtelseavgifter		3 117 865	587 081
Kapitaltillskott		3 683 181	3 683 181
Yttre underhållsfond		6 959 863	6 247 410
Summa bundet eget kapital		148 449 593	143 987 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 660 430	-7 995 448
Årets resultat		-542 223	-952 529
Summa fritt eget kapital		-10 202 653	-8 947 977
Summa eget kapital		138 246 940	135 039 163
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	20 251 250	12 386 250
Övriga skulder		391 177	391 177
Summa långfristiga skulder		20 642 427	12 777 427
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	8 135 000	17 835 000
Leverantörsskulder		22 649	105 203
Skatteskulder		31 000	51 987
Övriga skulder		296 103	382 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 854 081	1 833 094
Summa kortfristiga skulder		10 338 833	20 207 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 228 200	168 024 586

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-542 223	-952 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 494 131	1 502 077
	<u>951 908</u>	<u>549 548</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	951 908	549 548
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-711 977	-333 013
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-154 277	248 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 654	465 407
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
 Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse lägenhet	3 750 000	
Upptagna lån	16 000 000	
Amortering av låneskulder	-17 835 000	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 915 000	-135 000
 Årets kassaflöde	2 000 654	330 407
Likvida medel vid årets början	2 866 668	2 536 261
Likvida medel vid årets slut	4 867 322	2 866 668

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Tvättmaskiner	12
-Passersystem	12

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter*	3 535 934	3 202 539
- Årsavgift	3 438 890	3 105 351
- Bredband	97 044	97 188
Hysesintäkter, bostäder	409 567	452 172
Hysesintäkter, lokaler	1 902 547	1 820 872
	5 848 048	5 475 583

*) I årsavgiften ingår vatten, värme samt basutbud för kabel-tv

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Tomträttsavgäld	1 155 200	636 900
Uppvärmning	970 174	928 782
El	152 378	141 519
Vatten och avlopp	262 434	243 564
Serviceavtal - säkerhetssystem	5 702	0
Hiss	30 531	40 282
Sophämtning	284 913	328 382
Städning	114 976	108 312
Fastighetsskötsel	96 397	99 692
Kabel-TV och Bredband	131 490	132 652
Hyra av mattor	17 977	17 426
Snöröjning	13 209	18 178
Fastighetsförsäkring	287 994	257 702
Förbrukningsmaterial, fastighet	12 189	10 052
Förbrukningsinventarier, fastighet	6 685	5 104
	3 542 249	2 968 547

Reparationer och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	1 304	16 401
Vatten och avlopp	86 028	39 639
Värme	9 349	30 331
Tvättstugan	108 290	23 338
Elanläggning	12 315	21 454
Ventilation	6 520	18 321
Hissar	60 432	159 638
Husropp	95 530	92 318
Vattenskada	35 065	0
Övrigt	17 254	13 740
	432 087	415 180

Planerade underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Värme	0	494 496
Ventilation	121 711	0
	121 711	494 496

Administrativa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Telefon och porto	7 419	6 522
Datakostnader	4 072	1 869
Övriga egna administrationskostnader	3 437	659
Självrisk	0	19 390
Osäkra kundfordringar	72 839	85 956
Revisionsarvode	22 980	25 084
Ekonomiks förvaltning	165 868	164 720
Bankkostnader	6 957	5 899
Föreningsavgifter	5 695	5 604
Juridisk konsultation	39 581	0
Konsultarvoden	155 244	101 135
Övriga kostnader	3 810	3 596
	487 902	420 434

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	346 608	342 528
	346 608	342 528

Not 4 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174 777 905	174 777 905
	174 777 905	174 777 905
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 598 571	-10 142 091
-Årets avskrivning enligt plan	-1 456 480	-1 456 480
	-13 055 051	-11 598 571
Redovisat värde vid årets slut	161 722 854	163 179 334
Taxeringsvärde		
- Byggnad	132 400 000	127 400 000
- Mark	140 400 000	156 800 000
	272 800 000	284 200 000

Not 5 Tvättmaskiner och passersystem

	2025-12-31	2024-12-31
Tvättmaskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	416 826	416 826
Vid årets slut	416 826	416 826
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-217 197	-182 464
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-34 733	-34 733
Vid årets slut	-251 930	-217 197
Passersystem		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	213 641	213 641
	213 641	213 641
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89 015	-71 212
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 803	-17 803
Vid årets slut	-106 818	-89 015
Redovisat värde vid årets slut	271 719	324 255

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Stadshypotek 764881, ränta 2,91%, ffd 2028-09-30	12 251 250	12 386 250
Stadshypotek 903849, ränta 2,78%, ffd 2028-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek 903848, ränta 2,49%, ffd 2026-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek 731315	0	1 700 000
Stadshypotek 310004	0	16 000 000
	28 251 250	30 086 250
Kommande års amortering (kvartalsvis 33 750 kr)	135 000	135 000
Summa lång- och kortfristiga skulder	28 386 250	30 221 250

Under 2025 har 1 835 000 kr amorterats.

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades, Stockholm 2026-05-05.

Stockholm det datum som framgår av elektroniska underskrifter

Max Herulf
Ordförande

Katarina Jonsson
Ledamot

Antonia Erlandsson
Ledamot

Amanda Yasin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 12:59

SENT BY OWNER:

Anders Karlén · 05.05.2026 14:27

DOCUMENT ID:

S1gmNMwPR-l

ENVELOPE ID:

Sk7EzPDC-e-S1gmNMwPR-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Herden 5 2025.pdf

15 pages

SHA-512:

a1cd628415d3a404ad74b64f06568859217805d1664bb
d62dcd5ac9a12811cbf961bdb750913dd71913b1b598f8
65ab6767825610c7592e338ffcf5ff6535b9e

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. KATARINA JONSSON katarina.jonsson@sosalar m.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:58 05.05.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/16) IP: 213.212.53.37
2. Max Herulf max.herulf@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 23:00 05.05.2026 22:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/18) IP: 94.191.136.26
3. ANTONIA ERLANDSSON erlandsson.antoniam@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:54 07.05.2026 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/06/11) IP: 83.233.138.165
4. AMANDA YASIN yassinamanda@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:29 08.05.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/02/08) IP: 145.14.119.196
5. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:59 08.05.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13) IP: 34.249.87.65

* 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