

Årsredovisning

för

De Fem Elementen

769632-8777

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i De Fem Elementen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 17 mars 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 17 mars 2026

Elin Skalberg

Styrelsen för De Fem Elementen, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen i Sundbyberg kommun registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 maj 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 1 i Sundbybergs kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens består av 95 bostadsrätter i fem flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 7 354 kvm.

Föreningen har 63 parkeringsplatser varav 34 platser i externt garage.

Lägenhetsfördelning:

26 st	2 rum och kök
39 st	3 rum och kök
30 st	4 rum och kök

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 6 december 2019.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 5 december 2024.

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygghansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare av en gemensamhetsanläggning, avseende garage, det s k Bollgaraget. Bollgaraget ägs tillsammans med fastighetsbolaget Willhem Mikroskopet AB samt flertalet andra bostadsrättsföreningar från Järntorget. Apcoa är garageoperatör som administrerar, fakturerar och upprättar kontrakt av våra parkeringsplatser. Sjödalens Bygg & fastighetservice AB är driftoperatör som har hand om drift och underhåll av fastigheten.

Föreningen har en andel på 36%, vilket motsvarar 34 stycken parkeringsplatser i garaget, av dessa är 7 stycken laddbilsplatser.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är i och med värdeåret 2019 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler/och/garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 294 001 000 kr, varav byggnadsvärdet är 221 282 000 kr och markvärde 72 719 000 kr. Värdeår är 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning, snöröjning fr om 230401 med Fastum AB.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 1 500 kr per år och lägenhet. Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 22 november 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt föreningens stadgar.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs enligt föreningens stadgar årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll de närmaste fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesats, fastighetslån framgår av not.

Räntekostnader redovisas i resultaträkningen under raden Räntekostnader och liknande resultatposter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 mars 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Elin Skalberg Ewa Carnerö Carolin Dinha Adrian Szwej Feven Worku	ordförande
-----------	--	------------

Suppleant	Charlotte Karlsson Hernandez Christelle Mansiamina
-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

<u>Valberedning</u>	Charlotte Karlsson Hernandez Jose Antonio Moreno Davalos
---------------------	---

<u>Revisor</u>	Sara Lundqvist	Kungsbron Borevision AB
Suppleant	Kungsbron Borevision AB	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En DUC i undercentralen på Forskargränd 8 har bytts ut.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 148 medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen. Sex medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 469	7 857	6 748	5 849
Resultat efter finansiella poster	-2 327	-3 382	-3 210	-3 395
Soliditet (%)	77	76	77	77
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	946	860	747	650
Årsavgift inkl IMD el/VA/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	1 019	934	819	702
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	14 260	14 464	14 587	14 754
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	14 260	14 464	14 587	14 754
Sparande per kvm (kr/kvm)*	192	56	37	32
Räntekänslighet (%)*	14	15	18	21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	277	268	226	249
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	89	83	88	88
Resultat exkl avskrivningar*	1 279	224	410	224

*ovanstående nyckeltal är nya för år 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. Fr om 2022 och framåt inkluderas även intäkter för individuell debiterat el och vatten.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och varmvatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Uppllysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt höga räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen har ökat med 592 788 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 192 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparatet till det framtida underhållet kommer styrelsen höja föreningens avgifter vid behov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	259 301 897	111 133 103	849 342	-11 077 299	-3 382 066	356 824 977
Disposition av föregående års resultat:			35 731	-3 417 797	3 382 066	0
Årets resultat					-2 327 291	-2 327 291
Belopp vid årets utgång	259 301 897	111 133 103	885 073	-14 495 096	-2 327 291	354 497 686

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 495 097
årets förlust	-2 327 291
	-16 822 388

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	339 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-131 177
i ny räkning överföres	-17 030 211
	-16 822 388

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 469 213	7 856 784
Övriga rörelseintäkter	3	28 069	385 056
Summa rörelseintäkter		8 497 282	8 241 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 651 349	-3 882 472
Övriga externa kostnader	5	-478 514	-681 966
Personalkostnader	6	-190 904	-193 569
Avskrivningar		-3 606 547	-3 606 547
Summa rörelsekostnader		-7 927 314	-8 364 554
Rörelseresultat		569 968	-122 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 334	265 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 910 593	-3 524 878
Summa finansiella poster		-2 897 259	-3 259 352
Resultat efter finansiella poster		-2 327 291	-3 382 066
Årets resultat		-2 327 291	-3 382 066

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	458 393 939	461 994 936
Inventarier, verktyg och installationer	8	33 300	38 850
Summa materiella anläggningstillgångar		458 427 239	462 033 786
Summa anläggningstillgångar		458 427 239	462 033 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	18 292
Övriga fordringar	9	740 851	8 167 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	315 083	323 391
Summa kortfristiga fordringar		1 055 934	8 508 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 547 012	420 039
Summa kassa och bank		1 547 012	420 039
Summa omsättningstillgångar		2 602 946	8 929 034
SUMMA TILLGÅNGAR		461 030 185	470 962 820

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

370 435 000

370 435 000

Fond för yttre underhåll

885 073

849 342

Summa bundet eget kapital

371 320 073

371 284 342

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-14 495 097

-11 077 300

Årets resultat

-2 327 291

-3 382 066

Summa fritt eget kapital

-16 822 388

-14 459 366

Summa eget kapital

354 497 685

356 824 976

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

0

20 000 000

Summa långfristiga skulder

0

20 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

104 870 000

86 070 000

Leverantörsskulder

395 591

6 734 610

Skatteskulder

85 400

90 780

Övriga skulder

12

41 125

126 119

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 140 384

1 116 335

Summa kortfristiga skulder

106 532 500

94 137 844

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

461 030 185

470 962 820

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 327 291	-3 382 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 606 547	3 606 547
Förändring skatteskuld/fordran		-5 380	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 273 876	224 481
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 918 875	-6 757 462
Förändring av kortfristiga skulder		-6 399 963	5 966 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 792 788	-566 395
Investeringsverksamheten			
Investeringsmoms		0	1 237 129
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	1 237 129
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde		592 788	-529 266
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 690 724	2 219 990
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 283 512	1 690 724

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byggnaden förvärvades via paketering.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 953 871	6 321 702
Hysesintäkter garage	961 014	955 022
Intäkter för vatten	135 954	157 068
Intäkter för el	403 182	390 801
Avgift andrahandsupplåtelse	15 190	32 190
	8 469 211	7 856 783

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, internet och tv-anlutning enligt grundutbud från Tele2.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	0	383 895
Erhållna statliga bidrag	25 445	0
Övriga intäkter	399	1 161
Övriga fakturerade kostnader	2 225	0
	28 069	385 056

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	2 225	0
Trädgårdsskötsel och utemiljö	77 220	75 761
Städkostnader	150 206	155 134
Snöröjning/sandning	46 571	68 368
Serviceavtal	49 176	92 180
Hisservice/besiktning	69 698	28 115
Serviceavtal för portar	6 132	1 563
Besiktningkostnader/Fuktmätning	0	3 201
Brandskyddsarbete	27 090	31 963
Inköp av parkeringstjänster	33 427	33 009
Gemensamhetsanläggning	216 760	189 581
Reparationer	87 001	160 784
Hissreparationer	12 797	53 902
Planerat underhåll	131 177	184 889
El	886 207	838 468
Uppvärmning	703 957	691 759
Vatten och avlopp	443 555	437 786
Avfallshantering	277 710	258 059
Sopsugsanläggningar	5 421	0
Försäkringskostnader	112 833	96 877
Tele, TV, data	231 786	285 760
Bredband	1 800	1 800
Förbrukningsinventarier	9 115	0
Förbrukningsmaterial	69 485	24 004
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	3 244
Myndighetskrav/Lantmäteriet	0	2 479
Försäkringsskador	0	163 786
	3 651 349	3 882 472

Posten gemensamhetsanläggning avser el-och vattenavgifter för Bollgaraget.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma/medlemsmöten	4 452	18 163
Ekonomisk förvaltning	100 743	120 062
Revision	29 375	28 250
Teknisk förvaltning	159 244	325 067
Övriga externa tjänster, mätdata	104 006	102 196
Medlemsavgifter branchorganisationer	7 700	7 700
Fastighetsskatt	27 399	45 390
Övriga poster	17 403	12 454
Datorkommunikation	0	12 375
Underhållsplan	9 900	10 309
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	18 292	0
	478 514	681 966

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	142 500	142 500
Arvode valberedning	4 200	2 500
Övriga löner	0	2 500
Sociala avgifter	44 204	46 069
	190 904	193 569

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	360 147 871	361 385 000
Återbetald investeringsmoms	0	-1 237 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	360 147 871	360 147 871
Ingående avskrivningar	-17 152 935	-13 551 938
Årets avskrivningar	-3 600 997	-3 600 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 753 932	-17 152 935
Ingående redovisat värde mark	119 000 000	119 000 000
Utgående redovisat värde mark	119 000 000	119 000 000
Utgående redovisat värde	458 393 939	461 994 936
Taxeringsvärden byggnader	221 282 000	208 729 000
Taxeringsvärden mark	72 719 000	84 810 000
	294 001 000	293 539 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 500	55 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 500	55 500
Ingående avskrivningar	-16 650	-11 100
Årets avskrivningar	-5 550	-5 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 200	-16 650
Utgående redovisat värde	33 300	38 850

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 351	6 592 484
Avräkningskonto förvaltare	736 500	1 270 686
Övrig fordran	0	4 142
Avräkning lån	0	300 000
	740 851	8 167 312

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	24 687	22 112
Försäkring	39 320	34 192
Fastighetsskötsel och städ	12 861	12 618
TV Tele Bredband	47 481	72 436
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 930	7 700
Passer och bokninssystem	3 094	3 094
Upplupna intäkter avs vatten och el	180 710	171 239
	315 083	323 391

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	3,97	2026-03-31	20 000 000	20 000 000
Danske Bank	2,30	2026-11-02	19 520 000	19 520 000
Danske Bank	2,47	2026-04-30	30 075 000	30 975 000
Danske Bank	2,47	2026-04-30	35 275 000	35 575 000
			104 870 000	106 070 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-104 870 000	-86 070 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 200 000 kronor.
Lån som förfaller inom ett år: 104 870 000 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	41 125	126 119
	41 125	126 119

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	81 566	410 358
Styrelsearvoden	55 297	55 097
Sociala avgifter	17 374	17 311
Revision	28 000	25 000
El	93 125	86 622
Fjärrvärme	88 480	87 802
Avfallshantering	0	4 072
Teknik	5 673	2 147
Samfällighetsavgift	65 120	55 960
Snöröjning	0	9 156
Löpande reparationer	18 336	15 877
Filter	33 006	0
Förutbetalda avgifter och hyror	654 407	346 933
	1 140 384	1 116 335

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Årsredovisningen har beslutats 2026-01-28

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Elin Skalberg
Ordförande

Ewa Carnerö

Carolin Dinha

Adrian Szwej

Feven Worku

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundqvist, Kungsbron Borevision AB
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_De_Fem_Elementen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-02-08 07:54:33

Dokumentet är undertecknat av:

 ADRIAN SZWEJ (19770310XXXX) Styrelsemedlem	2026-01-28 19:57:25
 CAROLIN DINHA (19871115XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-02 18:01:38
 EVA CARNERÖ (19850415XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-02 09:50:42
 Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor	2026-02-08 07:54:33
 Elin Ingrid Ulrica Skalberg (19701216XXXX) Ordförande	2026-01-29 13:58:19
 FEVEN WORKU (19841014XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-01 16:17:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_De_Fem_Elementen.pdf (232414 byte)

6D7C64294CCF7AABB0ADBC30133452AB55E501C52ABF4F816566C1649F480AD7DA6C0781706165B5A73B
BEA73D7946C0D62681E94D2FDE1A339AB716406B5520

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i De Fem Elementen, org.nr. 769632-8777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för De Fem Elementen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 och kassaflöde 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 avveckla 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 för LCE 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 för LCE 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för De Fem Elementen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-02-08 07:56:06

Dokumentet är undertecknat av:

 Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor

2026-02-08 07:56:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (159436 byte)

46E9433250E4E824773A9BD31AE95F52A7853E4C87F6CC34810EB1F6D59EAB84FFFA78B2299A8E193C74
26BC916028ED11C9A229B6D1FF95A25335B219EDE25F

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support