

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf De Fem Elementen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader. Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för De Fem Elementen, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 & fastighetsservice 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 293 539 000 kr, varav byggnadsvärdet är 208 729 000 kr och markvärde 84 810 000 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. Årsavgiften uppgår till 860 kr/kvm boyta per år.

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 21 mars 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kim Reenaas Christelle Mansiamina Farida Al-Jeddahwi	ordförande
Suppleant	Marcus Hoffman Ezra Tessema	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 13 november 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Elin Skalberg Carolín Dinha Christelle Mamsiamina Sylvain Thomé Feven Worku	ordförande
Suppleant	Yannick Aho Ewa Carnerö	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

<u>Valberedning</u>	Fredrik Svensson Michael Mokdasi
---------------------	-------------------------------------

<u>Revisor</u>	Maria Sukhova	Kungsbron Borevision AB
Suppleant	Kungsbron Borevision AB	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren 2024 drabbades fastigheterna i föreningen av ett åsknedslag, vilket resulterade i skada på styr och reglersystemet. För att förhindra framtida skador av liknande karaktär investerade föreningen i åskskydd i samtliga undercentraler samt ventilationsanläggningar.

Föreningen har drabbats av en vattenskada i FG5.

I juli gjordes en stamspolning.

I december gjordes en 5 års besiktning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 149 medlemmar. Under året har 16 medlemmar tillträtt samt 14 medlemmar utträtt ur föreningen. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 857	6 748	5 849	5 828
Resultat efter finansiella poster	-3 382	-3 210	-3 395	-2 333
Soliditet (%)	76	77	77	77
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	860	747	650	650
Årsavgift inkl IMD el/VA/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	934	819	702	702

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	14 464	14 587	14 754	14 815
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	14 464	14 587	14 754	14 815
Sparande per kvm (kr/kvm)*	56	37	32	174
Räntekänslighet (%)*	15	18	21	21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	268	226	249	212
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	83	88	88	88
Resultat exkl avskrivningar*	1 038	410	224	1 281

*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.

Upplysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökande räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen har minskat med 529 266 kr, vilket beror på att föreningen amorterar mycket på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 56 kr/m2. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter inför 2025 med 10%.

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	677 546	-7 695 712	-3 209 791	360 207 043
Disposition av föregående års resultat:			171 796	-3 381 587	3 209 791	0
Årets resultat					-3 382 066	-3 382 066
Belopp vid årets utgång	259 301 897	111 133 103	849 342	-11 077 299	-3 382 066	356 824 977

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 077 300
årets förlust	-3 382 066
	-14 459 366

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	220 620
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-184 889
i ny räkning överföres	-14 495 097
	-14 459 366

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 856 784	6 747 928
Övriga rörelseintäkter	3	385 056	260 211
Summa rörelseintäkter		8 241 840	7 008 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 882 472	-3 234 586
Övriga externa kostnader	5	-681 966	-565 328
Personalkostnader	6	-193 569	-187 273
Avskrivningar		-3 606 547	-3 619 400
Summa rörelsekostnader		-8 364 554	-7 606 587
Rörelseresultat		-122 714	-598 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265 526	5 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 524 878	-2 617 260
Summa finansiella poster		-3 259 352	-2 611 343
Resultat efter finansiella poster		-3 382 066	-3 209 791
Årets resultat		-3 382 066	-3 209 791

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

461 994 936

466 833 062

Inventarier, verktyg och installationer

8

38 850

44 400

Summa materiella anläggningstillgångar

462 033 786

466 877 462

Summa anläggningstillgångar

462 033 786

466 877 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 292

25 732

Övriga fordringar

9

8 167 312

1 863 278

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

323 391

250 611

Summa kortfristiga fordringar

8 508 995

2 139 621

Kassa och bank

Kassa och bank

420 039

561 216

Summa kassa och bank

420 039

561 216

Summa omsättningstillgångar

8 929 034

2 700 837

SUMMA TILLGÅNGAR

470 962 820

469 578 299

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	370 435 000	370 435 000
Fond för yttre underhåll	849 342	677 546
Summa bundet eget kapital	371 284 342	371 112 546

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 077 300	-7 695 712
Årets resultat	-3 382 066	-3 209 791
Summa fritt eget kapital	-14 459 366	-10 905 503
Summa eget kapital	356 824 976	360 207 043

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	20 000 000	75 095 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	75 095 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	86 070 000	32 175 000
Leverantörsskulder		6 734 610	1 075 427
Skatteskulder		90 780	90 780
Övriga skulder	12	126 119	35 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 116 335	899 249
Summa kortfristiga skulder		94 137 844	34 276 256

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

470 962 820

469 578 299

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 382 066

-3 209 791

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 606 547

3 619 400

Förändring skatteskuld/fordran

0

45 390

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

224 481

454 999

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 757 462

-221 263

Förändring av kortfristiga skulder

5 966 586

425 589

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-566 395

659 324

Investeringsverksamheten

Investeringsmoms

1 237 129

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

1 237 129

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 200 000

-1 230 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 200 000

-1 230 000

Årets kassaflöde

-529 266

-570 676

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 219 990

2 790 666

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 690 724

2 219 990

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 321 702	5 492 239
Hysesintäkter garage	955 022	704 318
Intäkter för vatten	157 068	150 539
Intäkter för el	390 801	382 193
Avgift andrahandsupplåtelse	32 190	18 638
	7 856 783	6 747 927

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	184 954
Försäkringsersättningar	383 895	71 980
Övriga intäkter	1 161	3 277
	385 056	260 211

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel och utemiljö	75 761	77 052
Kostnader i samband med städdagar	0	1 009
Städkostnader	155 134	138 844
Snöröjning/sandning	68 368	55 977
Serviceavtal	92 180	14 238
Hisservice/besiktning	28 115	14 789
Serviceavtal för portar	1 563	12 375
Besiktningsskostnader	3 201	0
Brandskyddsarbete	31 963	0
Inköp av parkeringstjänster	33 009	27 600
Gemensamhetsanläggning	189 581	245 117
Reparationer	160 784	236 406
Hissreparationer	53 902	4 511
Planerat underhåll	184 889	48 824
El	838 468	655 447
Uppvärmning	691 759	660 107
Vatten och avlopp	437 786	349 634
Avfallshantering	258 059	309 373
Försäkringskostnader	96 877	81 762
Tele, TV, data	285 760	276 194
Bredband	1 800	2 019
Självrisker	0	10 500
Förbrukningsmaterial	24 004	12 809
Bevakn.kostn utryckning/jour	3 244	0
Myndighetskrav	2 479	0
Försäkringsskador	163 786	0
	3 882 472	3 234 587

Posten gemensamhetsanläggning avser el-och vattenavgifter för Bollgaraget.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma/medlemsmöten	18 163	14 994
Ekonomisk förvaltning	120 062	100 321
Revision	28 250	23 456
Teknisk förvaltning	325 067	256 123
Övriga externa tjänster, mätdata	102 196	48 650
Medlemsavgifter branchorganisationer	7 700	7 700
Fastighetsskatt	45 390	45 390
Övriga poster	12 454	16 194
Datorkommunikation	12 375	0
Underhållsplan	10 309	52 500
	681 966	565 328

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	142 500	142 500
Arvode valberedning	2 500	0
Övriga löner	2 500	0
Sociala avgifter	46 069	44 773
	193 569	187 273

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	361 385 000	361 385 000
Återbetald investeringsmoms	-1 237 129	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	360 147 871	361 385 000
Ingående avskrivningar	-13 551 938	-9 938 088
Årets avskrivningar	-3 600 997	-3 613 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 152 935	-13 551 938
Ingående redovisat värde mark	119 000 000	119 000 000
Utgående redovisat värde mark	119 000 000	119 000 000
Utgående redovisat värde	461 994 936	466 833 062
Taxeringsvärden byggnader	208 729 000	208 729 000
Taxeringsvärden mark	84 810 000	84 810 000
	293 539 000	293 539 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 500	55 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 500	55 500
Ingående avskrivningar	-11 100	-5 550
Årets avskrivningar	-5 550	-5 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 650	-11 100
Utgående redovisat värde	38 850	44 400

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 592 484	204 504
Avräkningskonto förvaltare	1 270 686	1 658 774
Övrig fordran	4 142	0
Avräkning lån	300 000	0
	8 167 312	1 863 278

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	22 112	26 625
Försäkring	34 192	28 493
Fastighetsskötsel och städ	12 618	12 018
TV Tele Bredband	72 436	71 440
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 700	7 700
Passer och bokninssystem	3 094	3 094
Upplupna intäkter avs vatten och el	171 239	101 241
	323 391	250 611

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	3,97	2026-03-31	20 000 000	20 000 000
Danske Bank	4,60	2025-11-01	19 520 000	19 520 000
Danske Bank	4,6	Rörligt	30 975 000	31 875 000
Danske Bank	1,35	2025-03-31	35 575 000	35 875 000
			106 070 000	107 270 000

Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-86 070 000	-32 175 000
--	-------------	-------------

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: 84 870 000 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning Fastum	0	2 596
Moms	126 119	33 204
	126 119	35 800

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	410 358	14 492
Styrelsearvoden	55 097	54 848
Sociala avgifter	17 311	17 233
Revision	25 000	20 500
El	86 622	81 398
Fjärrvärme	87 802	96 745
Avfallshantering	4 072	9 760
Teknik	2 147	5 832
Samfällighetsavgift	55 960	0
Snöröjning	9 156	13 331
Löpande reparationer	15 877	0
Förutbetalda avgifter och hyror	346 933	585 110
	1 116 335	899 249

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Elin Skalberg
Ordförande

Carolín Dinha

Christelle Mansiamina

Sylvain Thomé

Feven Worku

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

Maria Sukhova, Kungsbron Borevision AB
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_De_Fem_Elementen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-17 06:46:59

Dokumentet är undertecknat av:

	CAROLIN DINHA (19871115XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-15 17:19:58
	Elin Ingrid Ulrica Skalberg (19701216XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-13 07:35:10
	FEVEN WORKU (19841014XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-13 15:10:47
	MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-02-17 06:46:59
	Matondo-Christelle Mansiamina (19921114XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-13 07:37:29
	Sylvain Pierre Charles Thomé (19510913XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-10 11:27:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_De_Fem_Elementen.pdf (1990803 byte)

1D7A3004F9CD7ED1EC5EC1C938AF7492C00738E776F3799CD309067981A538D4A8C9CC1C0A0FCA0EF65E
D8907D16AA210FC01C261AC1E4F12D7D70139B164E25

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf De Fem Elementen för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 2024 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 (ISA) 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf De Fem Elementen för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-17 06:47:43

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-02-17 06:47:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (107549 byte)

6A816275999A0DBE043EA0305A4BB3EA7517524E3D4D2A24A11C790C08B5094BE21AFC91F519D07D7581
DEDB69A1D02CCC472E24FE1AA511E4498B401D51387A

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

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

 summera support