



Årsredovisning 2023



Brf De Fem Elementen

Org nr 769632-8777

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 17 september 2016.

Föreningens fastighet

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

Föreningen 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.

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande fastighetsskötsel inkl städning.

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 747 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 inte 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 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Frida Carlsson Gulliet Deniz Akan Marcus Hoffman Patrik Malmquist Ezra Tessema	ordförande
Suppleant	Patrick Fraenkel Natalia Lindgren Kristian Reenaas	

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

<u>Valberedning</u>	Ola Rasmusson Fredrik Svensson
---------------------	-----------------------------------

<u>Revisor</u>	Maria Sukhova	Borevision i Sverige AB
----------------	---------------	-------------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2023 höjde föreningen avgiften med 15% på både lägenheter och parkeringsplatser för att möta höjda ränteavgifter. Årsavgifterna har även höjts med 15% fr om 240101.

Under året har föreningen bundit ett av våra lån på 2 år.

Föreningen drabbades av två större incidenter under 2023, dels en balkongbrand på Forskargränd 6, dels en vattenskada på souterrängplan på Forskargränd 5. Dessa har till största del åtgärdats under året.

Under året har föreningen erhållit 184 954 kr för statligt el-stöd för vintern 22/23.

Under året bytte föreningen även teknisk förvaltare till Fastum och därmed har vi nu både ekonomisk och teknisk förvaltning via dem.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 147 medlemmar. Under året har 13 medlemmar tillträtt samt 12 medlemmar utträtt ur föreningen. Fyra medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 751	5 859	5 838	4 410
Resultat efter finansiella poster	-3 210	-3 395	-2 333	-1 361
Soliditet (%)	76,71	76,74	76,95	76,91
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	747	650	650	650
Årsavgift inkl IMD el/VA/kvm upplåten med bostadsrätt*	819	702	0	0
Skuldsättning/kvm (kr)*	14 587	9 785	0	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)*	14 587	9 785	0	0
Sparande/kvm (kr)*	37	39	0	0
Räntekänslighet (%)*	20	23	0	0
Energikostnad/kvm (kr)*	226	242	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*	86	88	0	0

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Resultat exkl avskrivningar*	410	224	0	0

*ovanstående nyckeltal är nya för år 2023 därav räknas inte jämförelsesiffror ut på åren 2020 och 2021.

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

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 570 676 kr, vilket beror på att föreningen gjort en extra amortering om 480 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 37 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 2024 med 15%.

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	456 926	-4 079 819	-3 395 273	363 416 834
Disposition av föregående års resultat:			220 620	-3 615 893	3 395 273	0
Årets resultat					-3 209 791	-3 209 791
Belopp vid årets utgång	259 301 897	111 133 103	677 546	-7 695 712	-3 209 791	360 207 043

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 695 712
årets förlust	-3 209 791
	-10 905 503
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	220 620
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-48 824
i ny räkning överföres	-11 077 299
	-10 905 503

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 750 585	5 858 698
Övriga rörelseintäkter		257 554	17 070
Summa rörelseintäkter		7 008 139	5 875 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 234 586	-3 636 920
Övriga externa kostnader	4	-565 328	-246 419
Personalkostnader	5	-187 273	-187 530
Avskrivningar		-3 619 400	-3 619 400
Summa rörelsekostnader		-7 606 587	-7 690 269
Rörelseresultat		-598 448	-1 814 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 917	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 617 260	-1 580 772
Summa finansiella poster		-2 611 343	-1 580 772
Resultat efter finansiella poster		-3 209 791	-3 395 273
Årets resultat		-3 209 791	-3 395 273

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	466 833 062	470 446 912
Inventarier, verktyg och installationer	7	44 400	49 950
Summa materiella anläggningstillgångar		466 877 462	470 496 862
Summa anläggningstillgångar		466 877 462	470 496 862
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 732	17 389
Övriga fordringar	8	1 863 278	2 807 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	250 611	275 196
Summa kortfristiga fordringar		2 139 621	3 100 354
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		561 216	0
Summa kassa och bank		561 216	0
Summa omsättningstillgångar		2 700 837	3 100 354
SUMMA TILLGÅNGAR		469 578 299	473 597 216

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		370 435 000	370 435 000
Fond för yttre underhåll		677 546	456 926
Summa bundet eget kapital		371 112 546	370 891 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 695 712	-4 079 820
Årets resultat		-3 209 791	-3 395 273
Summa fritt eget kapital		-10 905 503	-7 475 093
Summa eget kapital		360 207 043	363 416 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	75 095 000	67 900 000
Summa långfristiga skulder		75 095 000	67 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 175 000	40 600 000
Leverantörsskulder		1 075 427	294 612
Skatteskulder		90 780	45 390
Övriga skulder	11	35 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	899 249	1 340 381
Summa kortfristiga skulder		34 276 256	42 280 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		469 578 299	473 597 216

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 209 791	-3 395 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 619 400	3 619 400
Förändring skatteskuld/fordran		45 390	13 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		454 999	237 890
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-221 263	25 609
Förändring av kortfristiga skulder		425 589	776 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten		659 324	1 039 753
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-55 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-55 500
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 230 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 230 000	-450 000
Årets kassaflöde		-570 676	534 253
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 790 666	2 256 413
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 219 990	2 790 666

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 492 239	4 780 284
Hysesintäkter garage	704 318	664 499
Intäkter för vatten	150 539	134 208
Intäkter för el	382 193	248 743
Avgift andrahandsupplåtelse	18 638	21 134
Övriga intäkter, försäkringsersättning mm	2 657	9 831
	6 750 584	5 858 699

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	193 297
Trädgårdsskötsel och utemiljö	77 052	49 617
Kostnader i samband med städdagar	1 009	0
Städkostnader	138 844	150 564
Snöröjning/sandning	55 977	48 475
Serviceavtal	14 238	17 553
Hisservice/besiktning	14 789	6 618
Serviceavtal för portar	12 375	14 494
Inköp av parkeringstjänster	27 600	23 784
Gemensamhetsanläggning	245 117	209 490
Reparationer	236 406	119 813
Hissreparationer	4 511	39 584
Planerat underhåll	48 824	62 859
El	655 447	968 940
Uppvärmning	660 107	608 401
Vatten och avlopp	349 634	204 891
Avfallshantering	309 373	398 380
Försäkringskostnader	81 762	72 564
Ersättning till medlemmar	0	2 191
Tele, TV, data	276 194	254 961
Bredband	2 019	600
Självrisker	10 500	0
Förbrukningsinventarier	0	1 347
Förbrukningsmaterial	12 809	15 451
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	3 994
Installation porttelefon	0	169 054
	3 234 587	3 636 922

Posten gemensamhetsanläggning avser el-och vattenavgifter för Bollgaraget.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsstämma/medlemsmöten	14 994	14 994
Ekonomisk förvaltning	100 321	105 589
Revision	23 456	28 500
Teknisk förvaltning	256 123	0
Övriga externa tjänster, mätdata	48 650	63 807
Medlemsavgifter branchorganisationer	7 700	7 590
Fastighetsskatt	45 390	13 763
Övriga poster	16 194	12 176
Underhållsplan	52 500	0
	565 328	246 419

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	142 500	142 500
Sociala avgifter	44 773	45 030
	187 273	187 530

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	361 385 000	361 385 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	361 385 000	361 385 000
Ingående avskrivningar	-9 938 088	-6 324 238
Årets avskrivningar	-3 613 850	-3 613 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 551 938	-9 938 088
Ingående redovisat värde mark	119 000 000	119 000 000
Utgående redovisat värde mark	119 000 000	119 000 000
Utgående redovisat värde	466 833 062	470 446 912
Taxeringsvärden byggnader	208 729 000	208 729 000
Taxeringsvärden mark	84 810 000	84 810 000
	293 539 000	293 539 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 500	0
Inköp		55 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 500	55 500
Ingående avskrivningar	-5 550	0
Årets avskrivningar	-5 550	-5 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 100	-5 550
Utgående redovisat värde	44 400	49 950

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	204 504	500
Avräkningskonto förvaltare	1 658 774	2 790 666
Skattefordran	0	16 603
	1 863 278	2 807 769

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	26 625	20 469
Försäkring	28 493	24 775
Fastighetsskötsel och städ	12 018	11 534
TV Tele Bredband	71 440	69 771
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 700	7 700
Passer och bokninssystem	3 094	3 094
Upplupna intäkter avs vatten och el	101 241	88 886
Upplupna intäkter avs parkering	0	48 967
	250 611	275 196

Not 10 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	20 000 000
Danske Bank	1,32	2024-04-02	31 875 000	32 250 000
Danske Bank	1,35	2025-03-31	35 875 000	36 250 000
			107 270 000	108 500 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-32 175 000	-40 600 000

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: 600 000 kronor.

Lån som förfaller inom ett år: 31 575 000 kronor.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning Fastum	2 596	0
Moms	33 204	0
	35 800	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	14 492	463 615
Styrelsearvoden	54 848	54 849
Sociala avgifter	17 233	17 233
Revision	20 500	20 000
El	81 398	162 645
Fjärrvärme	96 745	93 512
Avfallshantering	9 760	5 501
Teknik	5 832	0
Snöröjning	13 331	0
Förutbetalda avgifter och hyror	585 110	523 025
	899 249	1 340 380

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Frida Carlsson Gulliet
Ordförande

Deniz Akan

Marcus Hoffman

Patrik Malmquist

Ezra Tessema

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

Maria Sukhova, Broevision i Sverige AB
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: 1251 Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen 230101-231231.pdf

Kvittensen skapad: 2024-02-28 13:22:06

Dokumentet är undertecknat av:

 FRIDA CARLSSON GULLIET (19811207XXXX) Ordförande	2024-02-28 06:18:18
 Deniz Akan (19931217XXXX) Ledamot	2024-02-27 17:29:48
 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2024-02-28 13:22:05
 EZRA TESSEMA (19830414XXXX) Ledamot	2024-02-27 16:24:36
 Patrik Dieter Malmquist (19751008XXXX) Ledamot	2024-02-27 14:48:58
 John Marcus Hoffman (19780911XXXX) Ledamot	2024-02-27 14:44:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):

1251 Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen 230101-231231.pdf (412941 byte)

035D3F0DF65BB7C22847F8E56B7C9DA7DB7626DC3A492A7EC84DD55DCB5CF1A5A45CA3C841998F928847
E97D39D297CA17B1967AE75CC258ED354479E3439368

<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 2023.

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 2023 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 BoRevision 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. 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 Brf De Fem Elementen för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Brf De Fem Elementen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-02-28 13:56:25

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-02-28 13:56:25



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse Brf De Fem Elementen.pdf (139079 byte)

430E6AC505CC883A9C566EF934C8B997F0B02CEF1D485CAC48607B0F8CCCC5E8A3A94A06C2DE2418C14
7A0EBCCA73CC4E6D638EE115FCEF522619D9E616BB9E

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

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

 summera support