

Årsredovisning 2025

Brf Vi i femman

716418-8059



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vi i femman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Muttern 8	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 523 kvm och 4 lokaler om 248 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 771 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Amnéus	Ordförande
Rikard Kjellström Törne	Styrelseledamot
Åsa Wickell	Styrelseledamot
Angelica Viklund	Styrelseledamot
Jessica Ho	Suppleant
Martin Hellborgsson	Suppleant

Valberedning

Sofia Jönsson

Inga Margit Markgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamötena.

Revisorer

Sebastian Lexander Revisor Kungsbron Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-08. För de som inte kunde närvara på ordinarie stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-23. P.g.a att Styrelseledamot flyttar och ny ledamot valdes.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Styrelsen bedömer att den nuvarande underhållsplanen delvis är inaktuell. En översyn kommer därför att genomföras inom kort för att säkerställa att planen speglar föreningens aktuella behov och prioriteringar.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av automatiska dörröppnare på ytterdörrar mot gatan
Upprustning av brandskydd, inklusive installation av utrymningsskyltar, placering av fler brandsläckare samt ytterligare brandvarnare
- 2024** ● Byte av ventilationsfläktar på tak
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Fönsterrenovering
- 2028** ● Renovering av stuprännor och fasadmålning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Lokalhyresgäst: En tidigare lokalhyresgäst avslutade sitt hyresavtal vid årsskiftet 2025/2026. Föreningen tecknade därefter avtal med en ny hyresgäst som tillträdde lokalen den 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 556 437	2 376 363	2 274 753	2 277 563
Resultat efter fin. poster	-49 130	-37 292	-457 880	14 129
Soliditet (%)	55	55	52	53
Yttre fond	3 324 439	3 028 826	3 016 823	2 663 210
Taxeringsvärde	117 230 000	117 871 000	117 871 000	117 871 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	741	714	714
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,2	78,6	78,7	79,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 813	3 833	4 461	4 481
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 472	3 490	4 062	4 080
Sparande / kvm totalyta, kr	187	188	142	206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	28	30	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	208	208	193	175
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	42	34	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	292	278	257	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,54	3,27	1,27
Räntekänslighet (%)	4,87	5,18	6,24	6,27

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

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens negativa resultat kan dels tillskrivas de avskrivningar som belastar ekonomin varje år. Utöver detta har ökande löpande kostnader för värme och el samt räntekostnader bidragit till det negativa resultatet. Det bör dock poängteras att föreningen trots detta har haft ett positivt kassaflöde och väntas kunna finansiera både planerade och oförutsedda kommande åtagande långsiktigt. Föreningens räntekostnader har också sjunkit på grund av omförhandlade lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 143 216	-	-	15 143 216
Upplåtelseavgifter	610 776	-	-	610 776
Fond, yttre underhåll	3 028 826	-	295 613	3 324 439
Balanserat resultat	-5 869 980	-37 292	-295 613	-6 202 886
Årets resultat	-37 292	37 292	-49 130	-49 130
Eget kapital	12 875 545	0	-49 130	12 826 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 202 886
Årets resultat	-49 130
Totalt	-6 252 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	351 690
Att från yttre fond i anspråk ta	-64 750
Balanseras i ny räkning	-6 538 956
	-6 252 016

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 556 437	2 376 363
Övriga rörelseintäkter	3	1 074	4
Summa rörelseintäkter		2 557 511	2 376 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 590 788	-1 455 606
Övriga externa kostnader	9	-153 817	-145 413
Personalkostnader	10	-65 709	-65 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502 896	-500 989
Summa rörelsekostnader		-2 313 210	-2 167 609
RÖRELSERESULTAT		244 301	208 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 093	19 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-301 525	-265 736
Summa finansiella poster		-293 432	-246 050
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-49 130	-37 292
ÅRETS RESULTAT		-49 130	-37 292

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	21 021 678	21 516 402
Maskiner och inventarier	13	50 081	58 253
Summa materiella anläggningstillgångar		21 071 759	21 574 655
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 071 759	21 574 655
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 546	130 679
Övriga fordringar	14	1 940 546	1 496 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	174 327	175 636
Summa kortfristiga fordringar		2 187 419	1 803 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 083	3 538
Summa kassa och bank		3 083	3 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 190 502	1 806 690
SUMMA TILLGÅNGAR		23 262 261	23 381 345

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 753 992	15 753 992
Fond för yttre underhåll		3 324 439	3 028 826
Summa bundet eget kapital		19 078 431	18 782 818
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 202 886	-5 869 980
Årets resultat		-49 130	-37 292
Summa ansamlad förlust		-6 252 016	-5 907 273
SUMMA EGET KAPITAL		12 826 415	12 875 545
Avsättningar			
Avsättningar		36 990	36 990
Summa avsättningar		36 990	36 990
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 945 674	9 592 674
Övriga långfristiga skulder		102 000	102 000
Summa långfristiga skulder		3 047 674	9 694 674
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 675 600	78 600
Leverantörsskulder		132 994	166 724
Skatteskulder		2 026	1 314
Övriga kortfristiga skulder		-502	-2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	541 064	530 266
Summa kortfristiga skulder		7 351 182	774 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 262 261	23 381 345

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	244 301	208 758
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	502 896	500 989
	747 197	709 746
Erhållen ränta	8 093	19 686
Erlagd ränta	-302 736	-298 573
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	452 555	430 859
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	53 024	-148 484
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 743	101 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	486 836	384 222
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-152 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-152 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45	0
Amortering av lån	-50 045	-1 583 226
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-1 583 226
ÅRETS KASSAFLÖDE	436 836	-1 351 504
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 493 228	2 844 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 930 064	1 493 228

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vi i femman är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Stamledning Värme	2,00 %
Byggnad	2,00 - 2,56 %
Stamledningar VA	5,26 - 7,69 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Hissar	2,00 %
El	3,33 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	8,33 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 939 820	1 832 799
Hysesintäkter, lokaler	553 255	483 488
Kabel-TV/Bredband	35 700	35 700
Övriga intäkter	27 662	24 376
Summa	2 556 437	2 376 363

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	4
Övriga rörelseintäkter	1 075	0
Summa	1 074	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	63 993	62 151
Besiktning och service	84 690	92 458
Städning	60 448	59 512
Trädgårdsarbete	11 966	865
Övrigt	0	27 188
Snöskottning	13 513	12 338
Summa	234 609	254 512

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 555	10 970
Bostäder	1 970	2 150
Tvättstuga	13 803	4 417
Källarutrymmen	1 563	0
Soprum/miljöanläggning	6 000	0
Dörrar och lås/porttele	5 331	998
VA	10 986	2 938
Värme	569	0
El	32 696	2 270
Hissar	50 123	22 545
Försäkringsärende/vattenskada	35 473	0
Summa	166 069	46 288

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	64 750	58 000
Summa	64 750	58 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	90 392	77 662
Uppvärmning	577 354	576 324
Vatten	140 186	117 368
Sophämtning	96 900	114 907
Summa	904 832	886 261

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 188	69 085
Bredband	35 700	35 700
Fastighetsskatt	112 640	105 760
Summa	220 528	210 545

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	31 592	30 135
Förbrukningsmaterial	3 882	4 965
Juridiska kostnader	5 250	0
Revisionsarvoden	22 625	21 250
Ekonomisk förvaltning	90 468	89 064
Summa	153 817	145 413

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 709	15 601
Summa	65 709	65 601

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	301 465	265 736
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	301 525	265 736

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 960 614	29 850 614
Årets inköp	0	110 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 960 614	29 960 614
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 444 212	-7 947 147
Årets avskrivning	-494 724	-497 065
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 938 936	-8 444 212
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 021 678	21 516 402
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 156 586</i>	<i>4 156 586</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 502 000	37 143 000
Taxeringsvärde mark	74 728 000	80 728 000
Summa	117 230 000	117 871 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 666	47 166
Årets inköp	0	42 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 666	89 666
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 413	-27 489
Årets avskrivning	-8 172	-3 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 585	-31 413
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 081	58 253

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 565	7 147
Nabo Klientmedelskonto	940 043	432 612
Borgo	986 938	1 057 078
Summa	1 940 546	1 496 837

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 999	37 718
Fastighetsskötsel	14 994	14 857
Städning	15 252	15 112
Uppvärmning	7 712	0
Försäkringspremier	74 645	72 188
Bredband	11 900	11 900
Förvaltning	22 825	23 861
Summa	174 327	175 636

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-10-23	2,63 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-01-23	3,69 %	3 400 000	3 400 000
Swedbank	2027-10-25	2,75 %	817 500	847 500
Swedbank	2027-09-24	2,89 %	2 176 774	2 196 774
Swedbank	2026-10-23	2,63 %	1 227 000	1 227 000
Summa			9 621 274	9 671 274
Varav kortfristig del			6 675 600	78 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 228 274 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 775	21 400
El	11 011	10 659
Uppvärmning	78 585	75 800
Utgiftsräntor	58 160	59 371
Vatten	22 619	19 580
Förutbetalda avgifter/hyror	328 914	326 456
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	541 064	530 266

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 942 000	11 942 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fönsterrenovering påbörjades i januari 2026 och beräknas vara färdigställd i april 2026. Arbetet omfattar utvändig målning och målning mellan glasen, installation av energiglas i innerfönstren för förbättrad värmeisolering samt nödvändiga reparationer av karmar och bågar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alexander Amnéus
Ordförande

Angelica Viklund
Styrelseledamot

Åsa Wickell
Styrelseledamot

Rikard Kjellström Törne
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Revison AB
Sebastian Lexander
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 10:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 10:19

DOCUMENT ID:

Hyg6mBLcibl

ENVELOPE ID:

BJTmBU9o-e-Hyg6mBLcibl

DOCUMENT NAME:

Brf Vi i femman, 716418-8059 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

5bdd33eb654593189a865950cada438cb7adff83c707ac
2108dd889ed672e654bbfca8a47f8d9e80f590d6d996e8
cf6148444ed996216e4e4215a3795f402ce8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Elisabeth Wickell asa.wickell@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 10:49 01.04.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.164.69
2. ANNA ANGELICA VIKLUND wiklund.angelica@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 17:13 01.04.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.230
3. ALEXANDER AMNÉUS alexamneus@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 12:43 04.04.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.104.176
4. RIKARD KJELLSTRÖM TÖRNE rikard.kjellstrom.torne@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:50 08.04.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.115.50
5. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 10:46 08.04.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vi i Femman
Org.nr 716418-8059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vi i Femman för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vi i Femmans 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vi i Femman för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 10:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 10:19

DOCUMENT ID:

B167BUqibg

ENVELOPE ID:

rk6QB8coWI-B167BUqibg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vi i Femman 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

2659d1bce8c0b94d857ff280a8f789b50f40e654c0c18829b25d2de23341a1bac8a8799289a6a5b0e77c26e48cd64607eb8bd477cf8a15a5b44b80e1429884cb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	08.04.2026 10:46	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	08.04.2026 10:44	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed