

Årsredovisning 2024

Brf Vårt Hem nr 5

702002-5636



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårt Hem nr 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2004-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Midgård 4	1916	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 593 kvm, 2 lokaler om 158 kvm och ett garage om 220. Byggnadernas totalyta är 1 971 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Nilsson	Ordförande
Lena Svensson	Styrelseledamot
Erik Westman	Styrelseledamot
Ted Fridman	Styrelseledamot
Telle Hansson	Styrelseledamot
Bengt Roger Larsson	Suppleant

Valberedning

Peter Carlsson
Johan Tengberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Olle Alexandersson Auktoriserad revisor Nexia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av lokal i gatuhuset
Flytspackling av golv i lokal i källare
- 2022** ● Renovering av garage, källare och gårdar färdigställdes, påbörjades 2021
Elbilsladdning, sex platser i garage
Trapphiss entré
Trädgårdsmöbler
- 2020** ● OVK
Åtgärdat skadade delar av puts på fasader
- 2019** ● Energideklaration
Radonmätning
- 2018** ● installation ny dörrautomatik gårdshuset
Nytt tak över entrén till gatuhuset, från gården
- 2017** ● Installation av ny undercentral fjärrvärmen
Installation av nya ventiler samtliga lägenheter
Installation av ny dörröppnare gårdshuset
Spolning av stammar
Målning av entrédörr
- 2016** ● Reparation i samband med vattenläcka gatuhuset
- 2015** ● Målning dörrar innergårdarna
- 2012** ● Målning av trapphus
Slipning av marmor i trapphusen

Planerade underhåll

- 2025** ● Uppgradering av taksäkerhet samt målning av tak

Avtal med leverantörer

Städning trapphus och tvättstuga	Smart Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Drift och funktionskontroll av fjärrvärmesystemet	Energisparkonsult AB
Grundutbud TV	Tele 2
Bredband	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna har skett under 2024.

Föreningens likviditet har under året placerats med fast ränta om 2,75-3,85%. Likviditeten planeras att användas för underhållsåtgärder under 2025.

Ett lån om 5 tkr förföll under hösten och löper fn med rörlig ränta (Stibor 90 dagar)

Förändringar i avtal

Den ekonomiska förvaltningen hanteras från den 1 januari 2024 av NABO.

Övriga uppgifter

Under året har upphandling skett av entreprenör för komplettering av taksäkerhet samt målning av tak vilket kommer att utföras under 2025. Upphandling har även påbörjats gällande översyn av värmesystemet.

Fråga om installation av balkong har framställts av medlemmar. Frågan är under behandling.

Föreningens sk trivselregler har uppdaterats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse, tillträde sker under 2025.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 628 312	1 308 172	1 191 420	910 620
Resultat efter fin. poster	4 695	-147 843	-184 191	32 900
Soliditet (%)	5	5	6	6
Yttre fond	776 073	714 099	1 963 004	1 839 788
Taxeringsvärde	72 538 000	72 538 000	72 538 000	61 608 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	567	499	475	473
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54	57	60	75
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 988	10 988	10 988	10 988
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 881	8 881	8 881	8 881
Sparande per kvm totalyta, kr	198	115	82	76
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	29	35	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	176	165	150	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	23	17	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	217	202	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	1,35	0,88	0,80
Räntekänslighet (%)	19	22	23	24

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.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS			
	2023-12-31	RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	2024-12-31
Insatser	4 762	-	-	4 762
Upplåtelseavgifter	965 463	-	-	965 463
Fond, yttre underhåll	714 099	61 974	-	776 073
Balkongfond	227 605	14 100	-	241 705
Balanserat resultat	-859 319	-223 917	-	-1 083 236
Årets resultat	-147 843	147 843	4 695	4 695
Eget kapital	904 767	-	4 695	909 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 083 236
Årets resultat	4 695
Totalt	-1 078 540

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning fond för yttre underhåll	145 076
Avsättning balkongfond	14 400
Balanseras i ny räkning	-1 238 016
	-1 078 540

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 575 272	1 308 172
Övriga rörelseintäkter	3	105 039	88 453
Summa rörelseintäkter		1 680 311	1 396 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-771 578	-767 452
Övriga externa kostnader	8	-157 859	-195 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 557	-374 539
Summa rörelsekostnader		-1 314 994	-1 337 922
RÖRELSERESULTAT		365 317	58 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 120	30 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-398 741	-237 001
Summa finansiella poster		-360 621	-206 546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 695	-147 842
ÅRETS RESULTAT		4 695	-147 842

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	16 974 729	17 333 247
Maskiner och inventarier	11	345 036	372 075
Summa materiella anläggningstillgångar		17 319 765	17 705 322
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 319 765	17 705 322
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 352	208 336
Övriga fordringar	12	4 051	7 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	113 821	54 663
Summa kortfristiga fordringar		119 224	270 001
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 711 478	1 129 684
Summa kassa och bank		1 711 478	1 129 684
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 830 702	1 399 684
SUMMA TILLGÅNGAR		19 150 467	19 105 006

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		970 225	970 225
Balkongfond		241 705	227 605
Fond för yttre underhåll		776 073	714 099
Summa bundet eget kapital		1 988 003	1 911 929
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 083 236	-859 319
Årets resultat		4 695	-147 843
Summa ansamlad förlust		-1 078 540	-1 007 162
SUMMA EGET KAPITAL		909 463	904 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	17 503 900	17 503 900
Summa långfristiga skulder		17 503 900	17 503 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 827	71 227
Skatteskulder		10 080	10 131
Övriga kortfristiga skulder		113 431	86 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	517 767	528 978
Summa kortfristiga skulder		737 105	696 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 150 467	19 105 006

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	365 317	58 703
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	385 557	374 539
	750 874	433 242
Erhållen ränta	38 120	30 455
Erlagd ränta	-398 741	-237 001
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	390 253	226 696
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	150 777	330 941
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 765	191 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	581 795	749 030
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 017 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 017 480
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	581 795	-268 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 129 684	1 398 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 711 478	1 129 684

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårt Hem nr 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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, fondavsättningar, kabel-tv, 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:

Byggnad	1-6,67 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	904 976	794 365
Balkongavgifter	14 400	14 400
Hysesintäkter, lokaler	376 748	267 148
Hysesintäkter, p-platser	252 000	214 680
Hysesintäkter förråd	21 960	17 580
Övriga intäkter	3 469	0
Pantförskrivningsavgift	1 719	0
Summa	1 575 272	1 308 172

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Hysesintäkt bredband	53 040	0
Serviceavgifter	0	10 288
Tillvalsavgifter	0	2 521
Hysesintäkter, övrigt	0	53 040
Öres- och kronutjämning	-2	4
Försäkringsärsättning	52 001	0
Övriga rörelseintäkter	0	22 601
Summa	105 039	88 453

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	17 187	30 485
Städning	33 563	31 009
Summa	50 750	61 494

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 690	83 102
Ventilation	4 306	0
Försäkringsärenden/vattenskada	52 001	0
Summa	61 997	83 102

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	53 989	56 844
Uppvärmning	346 675	325 390
Vatten	43 389	45 294
Sophämtning	32 892	25 576
Summa	476 945	453 104

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	0	7 500
Fastighetsförsäkringar	62 712	56 610
Kabel-TV	7 735	7 324
Bredband	46 569	43 366
Fastighetsskatt	64 870	54 952
Summa	181 886	169 752

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 046	9 058
Övriga förvaltningskostnader	39 907	8 114
Revisionsarvoden	35 326	46 872
Ekonomisk förvaltning	48 053	50 724
Konsultkostnader	32 528	81 163
Summa	157 859	195 931

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	398 650	237 001
Övriga räntekostnader	91	0
Summa	398 741	237 001

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 004 644	18 987 164
Årets inköp	0	1 017 480
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 004 644	20 004 644
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 671 397	-2 327 062
Årets avskrivning	-358 518	-344 335
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 029 915	-2 671 397
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 974 729	17 333 247
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>358 000</i>	<i>358 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 425 000	21 425 000
Taxeringsvärde mark	51 113 000	51 113 000
Summa	72 538 000	72 538 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	490 979	490 979
Utgående anskaffningsvärde	490 979	490 979
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-118 904	-88 700
Avskrivningar	-27 039	-30 204
Utgående avskrivning	-145 943	-118 904
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	345 036	372 075

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	51	4 202
Övriga fordringar	2 800	2 800
Avräkningskonto	1 200	0
Summa	4 051	7 002

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 408	31 644
Städning	2 800	0
Försäkringspremier	21 493	0
Kabel-TV	1 962	0
Bredband	11 873	0
Förvaltning	11 285	0
Förutbet försäkr premier	0	19 728
Inkomsträntor	0	3 291
Summa	113 821	54 663

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-05-28	2,94 %	250 000	250 000
SEB	2025-05-28	2,94 %	353 900	353 900
SEB	2025-05-28	2,94 %	1 900 000	1 900 000
SEB	2025-11-28	4,23 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2025-05-28	0,85 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2025-03-19	2,94 %	5 000 000	5 000 000
Summa			17 503 900	17 503 900
Varav kortfristig del			17 503 900	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 503 900 kr.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 295	117 045
El	6 112	0
Uppvärmning	46 206	0
Vatten	7 859	0
Utgiftsräntor	4 443	5 282
Förutbetalda avgifter/hyror	431 852	406 651
Summa	517 767	528 978

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 503 900	17 503 900

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mot bakgrund av de ökande kostnaderna, särskilt räntekostnader, har föreningen från den 1 januari 2025 höjt avgifterna med 10%. Under våren 2025 har upphandling skett gällande merparten av föreningens lån. Upphandlingen ledde till att föreningen beslöt behålla SEB som långgivare.

Underskrifter

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

Stockholm

Erik Westman
Styrelseledamot

Fredrik Nilsson
Ordförande

Lena Svensson
Styrelseledamot

Ted Fridman
Styrelseledamot

Telle Hansson
Styrelseledamot

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

Nexia Revision
Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Lena Svensson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-09 11:18:06 GMT+02:00
Transaktions-ID: a6587bbd38d04272b373a100217357f8

Underskrift 2

Namn: Ted Fridman
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-09 11:34:37 GMT+02:00
Transaktions-ID: d9e806764e6141628dd76f70543adc73

Underskrift 3

Namn: Erik Westman
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-09 11:53:14 GMT+02:00
Transaktions-ID: ca75ffd9d26a4efd8e65d376abe3e737

Underskrift 4

Namn: Fredrik Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-12 16:46:05 GMT+02:00
Transaktions-ID: fcb36454e5694330b912bf0f132f4b33

Underskrift 5

Namn: Telle Hansson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-13 22:19:58 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7dcc38b286b84ae08440f7d99467e18f

Underskrift 6

Namn: Olle Alexandersson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-14 11:06:53 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2509dea529b9427e80a6bfd90d2de072

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårt Hem nr 5
Org.nr. 702002-5636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårt Hem nr 5 för år 2024.

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". 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 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.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårt Hem nr 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den 14 maj 2025

Olle Alexandersson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Olle Alexandersson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-14 11:06:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: c9ff671ec8fa4c43af47868aa1889b63