



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vridmaskinen 5 och 6

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	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. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vridmaskinen 5	1983	Stockholm
Vridmaskinen 6	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 1 720 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 792 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ben De Vries	Styrelseledamot
Charlotta Maria Eleonora Tajthy	Styrelseledamot
Lorentz Brännström	Styrelseledamot
Per Stefan Björk	Styrelseledamot
Niklas Nilsson	Ordförande

Valberedning

Anna Björk

Johan Wiechel

Firmateckning

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Peter Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

1994-1995	● Omputsning av fasad
2003	● Dränering
2005-2006	● Rörstambyte Elstambyte
2008	● Fönstermålning utvändigt
2009-2010	● Uppdatering av befintligt värmesystem
2012	● Säkerhetsdörrar Trapphus, källare, tvättstugor - målning, lagningsarbeten, anslagstavlor Elarbeten trapphus, källare - översyn el i bef. armaturer, byte strbr, byte visst kablage
2013	● Värmesystem - Översyn bergvärme, panncentral Mark / allmänning - Plantering av häck runt soptunnor
2014	● Översyn av el i källare - Byte av kablage och strömförbrytare i källare
2015	● Renovering av tak - Ommålning av tak
2016	● Installation av utomhusbelysning med rörelsedetektor Stamspolning - Spolning av samtliga stammar i fastigheterna
2017	● Rörinfodring av avluftningar på tak Utförande av brandskyddskontroll Sotning av skorstenar
2018	● Relining inkommande gasledning
2018-2019	● OVK

- 2018-2019** ● Radonmätning
- 2020** ● Trädbesiktning - Trädfällning och besiktning av tallar
Energideklaration
Besiktning av balkonger
- 2022** ● Värmesystem - Installation av fjärrvärme
- 2023** ● Tillgänglighetsanpassning av entré med handledare
Sotning och brandskyddskontroll
Byte av element i flertalet lägenheter
- 2023-2024** ● Tillskapande av nya uthyrningsbara förråd
- 2024** ● Fönsterrenovering
- 2025** ● Stamspolning
Byte av kulvert för värmeledning

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elavtal	Vattenfall
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsnät	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Städning av trapphus	Direktstäd AB
Uppvärmning	Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En vattenläcka upptäcktes i radiatorsystemet, i bottenplan i huset på Eknäsvägen 2.. Denna har nu åtgärdats och reglerats.

Förändringar i avtal

Avtalet med SBC har omförhandlats till en lägre nivå.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 711 966	1 517 184	1 443 601	1 329 180
Resultat efter fin. poster	-71 865	-1 899 162	-106 908	-362 308
Soliditet (%)	83	0	11	17
Yttre fond	452 820	1 566 081	1 175 338	768 286
Taxeringsvärde	69 000 000	71 000 000	71 000 000	71 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	915	817	776	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	93,1	91,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 015	4 862	3 997	3 997
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 654	4 707	3 870	3 870
Sparande / kvm totalyta, kr	150	-68	89	-63
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	33	28	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	211	250	182	244
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	74	54	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	317	357	263	338
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	3,18	3,11	2,20
Räntekänslighet (%)	5,25	5,95	5,15	-

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.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna är högre än årets negativa resultat. Styrelsen beslutade att höja medlemsavgifterna med 9,5% från och med 2026-03-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 408 700	-	-	2 408 700
Upplåtelseavgifter	141 300	-	-	141 300
Fond, yttre underhåll	1 566 081	-1 520 313	407 052	452 820
Uppskrivningsfond			42 076 000	42 076 000
Balanserat resultat	-3 201 902	-378 849	-407 052	-3 987 803
Årets resultat	-1 899 162	1 899 162	-71 865	-71 865
Eget kapital	-984 983		42 004 135	41 019 152

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 580 751
Årets resultat	-71 865
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-407 052
Totalt	-4 059 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	106 847
Balanseras i ny räkning	-3 952 821

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	1 718 149	1 517 184
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 300
Summa rörelseintäkter		1 718 149	1 523 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 108 542	-2 688 607
Övriga externa kostnader	9	-118 710	-163 560
Personalkostnader	10	-77 270	-75 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 436	-256 806
Summa rörelsekostnader		-1 538 958	-3 184 279
RÖRELSERESULTAT		179 190	-1 660 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 407	6 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-252 462	-244 676
Summa finansiella poster		-251 055	-238 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 865	-1 899 162
ÅRETS RESULTAT		-71 865	-1 899 162

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	49 287 158	7 318 508
Maskiner och inventarier	13	21 271	37 219
Summa materiella anläggningstillgångar		49 308 429	7 355 727
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 308 429	7 355 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 179	18 376
Övriga fordringar	14	405 601	954 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59 096	56 463
Summa kortfristiga fordringar		467 876	1 029 487
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		472 876	1 034 487
SUMMA TILLGÅNGAR		49 781 304	8 390 213

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 550 000	2 550 000
Uppskrivningsfond		42 076 000	0
Fond för yttre underhåll		452 820	1 566 081
Summa bundet eget kapital		45 078 820	4 116 081
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 987 803	-3 201 902
Årets resultat		-71 865	-1 899 162
Summa ansamlad förlust		-4 059 668	-5 101 064
SUMMA EGET KAPITAL		41 019 152	-984 983
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 435 872	2 115 297
Summa långfristiga skulder		2 435 872	2 115 297
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 903 550	6 320 125
Leverantörsskulder		73 611	576 076
Skatteskulder		3 652	5 138
Övriga kortfristiga skulder		-4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	345 471	358 560
Summa kortfristiga skulder		6 326 280	7 259 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 781 304	8 390 213

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	179 190	-1 660 795
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	234 436	256 806
	413 626	-1 403 988
Erhållen ränta	1 407	6 309
Erlagd ränta	-258 526	-245 645
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	156 507	-1 643 324
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 876	-31 712
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-510 980	612 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-341 597	-1 062 420
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-111 138	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 138	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 500 000
Amortering av lån	-96 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 000	1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-548 735	437 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	935 080	497 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	386 345	935 080

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vridmaskinen 5 och 6 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Detta är första året som föreningen tillämpar K3. Föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna vid övergången och har därför inte räknat om jämförelsetalen i enlighet med kapitel 35. Detta innebär att jämförbarheten mellan räkenskapsåren kan vara begränsad.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,18 %
Yttertak	2,48 %
Fasader	5,23 %
Balkonger	4,71 %
Fönster	1,21 %
Stamledningar VA	1,62 %
Stamledningar Värme	6,72 %
El	1,62 %
Maskiner	20,00 %
Kulvert / värmeledningar	3,33%

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	1 521 192	1 339 285
Hysesintäkter bostäder	94 740	94 740
Hysesintäkter förråd	24 183	5 000
Bredband	66 960	66 960
Pantsättningsavgift	2 352	4 584
Överlåtelseavgift	7 350	5 732
Administrativ avgift	1 372	882
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	1 718 149	1 517 184

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	6 300
Summa	0	6 300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	67 032	65 340
Sotning	0	10 215
Besiktningar	0	3 743
Gårdkostnader	6 945	2 130
Gemensamma utrymmen	0	1 653
Serviceavtal	750	23 191
Förbrukningsmaterial	184	732
Summa	74 911	107 004

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 423	12 750
Tvättstuga	18 284	16 889
VVS	6 532	120 475
Värmeanläggning/undercentral	1 938	11 139
Ventilation	0	11 940
Elinstallationer	0	6 448
Tak	0	7 726
Mark/gård/utemiljö	0	19 070
Vattenskada	5 046	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 875	0
Summa	44 098	206 437

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 708	0
VVS	30 000	0
Fönster	75 139	1 520 313
Summa	106 847	1 520 313

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	72 446	59 687
Uppvärmning	377 532	448 438
Vatten	118 586	132 401
Sophämtning/renhållning	58 962	62 090
Summa	627 526	702 616

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 732	48 750
Självrisk	79 200	0
Kabel-TV	20 822	15 515
Bredband	46 238	34 183
Fastighetsskatt	55 168	53 790
Summa	255 160	152 238

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	971	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 625	17 625
Styrelseomkostnader	2 946	0
Fritids och trivselkostnader	941	1 033
Föreningskostnader	7 270	9 913
Förvaltningsarvode enl avtal	60 142	89 767
Överlåtelsekostnad	12 348	10 030
Pantsättningskostnad	3 528	6 880
Administration	5 440	20 187
Konsultkostnader	7 500	8 125
Summa	118 710	163 560

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 470	18 005
Summa	77 270	75 305

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	252 462	244 676
Summa	252 462	244 676

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 512 145	13 999 145
Årets inköp	111 138	0
Uppskrivning mark	42 076 000	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 699 283	13 999 145
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 193 637	-6 444 693
Årets avskrivning	-218 488	-235 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 412 125	-6 680 637
Utgående restvärde enligt plan	49 287 158	7 318 508
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 000 000</i>	<i>924 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	47 000 000
Summa	69 000 000	71 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 316	252 316
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 316	252 316
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-215 097	-194 235
Årets avskrivning	-15 948	-20 862
Utgående ackumulerad avskrivning	-231 045	-215 097
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 271	37 219

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 906	23 568
Skattefordringar	1 350	0
Avräkning övrigt	1 000	1 000
Transaktionskonto	214 169	713 210
Borgo räntekonto	167 176	216 870
Summa	405 601	954 648

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	42 097	39 698
Förutbet kabel-TV	5 297	5 192
Förutbet bredband	11 702	11 573
Summa	59 096	56 463

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-13	2,99 %	250 000	250 000
Handelsbanken	2026-02-13	2,99 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,46 %	904 425	904 425
Handelsbanken	2028-09-30	2,67 %	590 872	590 872
Handelsbanken	2026-01-02	2,99 %	930 000	930 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,79 %	895 125	895 125
Handelsbanken	2028-03-30	3,32 %	605 000	605 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,94 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2027-06-30	3,66 %	620 000	620 000
Handelsbanken	2028-06-30	2,76 %	620 000	620 000
Handelsbanken	2026-01-28	2,99 %	524 000	620 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,99 %	1 500 000	1 500 000
Summa			8 339 422	8 435 422
Varav kortfristig del			6 320 125	6 320 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 339 422 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
Upplupna kostnader	235	8 125
Uppl kostn el	6 185	5 351
Uppl kostnad Värme	51 268	53 268
Uppl kostn räntor	23 505	29 569
Uppl kostn vatten	20 361	19 476
Uppl kostnad Sophämtning	9 827	8 681
Uppl kostnad arvoden	70 270	70 270
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 079	22 079
Förutbet hyror/avgifter	141 741	141 741
Summa	345 471	358 560

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 640 000	8 640 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har från och med 1 mars 2026 höjts med 9,5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Ben De Vries
Styrelseledamot

Charlotta Maria Eleonora Tajthy
Styrelseledamot

Lorentz Brännström
Styrelseledamot

Niklas Nilsson
Ordförande

Per Stefan Björk
Styrelseledamot

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

Peter Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 23:20

DOCUMENT ID:

SJ5-yy00bx

ENVELOPE ID:

rJt-kJOAbx-SJ5-yy00bx

DOCUMENT NAME:

Brf Vridmaskinen 5 och 6, 716418-0700 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e699e4a6c9596f5f0394ef78fd3aada56f82bdf70840d60
2c225da3231aaaf95c5378e6bff859a7ee9efab8735b329
811242946edebd20f4ea530a0860c85a56

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. PER NIKLAS NILSSON niklas@okaymaker.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 23:22 05.05.2026 23:21	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.208.32
2. BEN DE VRIES bendevries34@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 05:24 06.05.2026 05:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.75
3. Per Stefan Björk brf.vridmaskinen@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 06:19 06.05.2026 06:17	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.197.49
4. LORENTZ BRÄNNSTRÖM lorentz.brannstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 07:46 06.05.2026 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.162.232
5. Charlotta Maria Eleonora Tajthy c_tajthy@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:38 06.05.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.217.103
6. Peter Ralf Mikael Toresson peter@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:13 06.05.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.53.52

* 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 Vridmaskinen 5 och 6, org.nr 716418-0700.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vridmaskinen 5 och 6 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Vridmaskinen 5 och 6 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 05.05.2026 23:20

DOCUMENT ID:

BJZ5WyJOR-x

ENVELOPE ID:

B1FWJkOAbg-BJZ5WyJOR-x

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vridmaskinen 5 och 6 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

aa6cd0d16cc115382b5f733c89ed94fc51bd25a1cc9c65
d609aaadd86b5a207bd888801545ad9c4f0c4584a30a4
6e3ee2a9744120e4722602850448571512b73

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	06.05.2026 15:13	eID	Swedish BankID
peter@toressonrevision.se	Authenticated	06.05.2026 15:12	Low	IP: 158.174.53.52

* 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



PAES
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