

Årsredovisning 2025

Brf Eldaren 11

716418-1138



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldaren 11

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. 5
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. 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 1983-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-24 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
Eldaren 11		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969. Byggnadsåret är 1914. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 32 bostadsrätter om totalt 2 402 kvm och 2 lokaler om 179 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Oskar Tobias Ode	Ordförande
Henrik Arvidsson	Styrelseledamot
Sara Cannmo	Styrelseledamot
Carl Eppens	Styrelseledamot
Simon Lager	Suppleant (Utflyttad i mars 2026)
Annika Toll	Suppleant

Valberedning

Margaretha Bäcklin

Lena Carlsson

Firmateckning

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

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Josefine Olsson, av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan, dock saknar aktuell underhållsplan kostnadsuppskattningar för år efter 2025 och uppfyller därför inte fullt ut nya regelkrav enligt årsredovisningslagen.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Byggdes balkonger till lägenheterna
- 2009-2010** ● Byggdes 2 stycken vindslägenheter till fastigheterna
- 2010** ● Reparerades och målades fastighetens fönster. De två vindslägenheterna som såldes 2009 färdigställdes under året
- 2011** ● Fastigheten ansluten till Stockholm stads fibernät
Renoverades trapphusfönsterna
Förbättring taksäkerheten
Byte entréportar samt portlås
- 2016** ● Renovering av delar av fasader och hissar
- 2017** ● Installation av fiber
- 2018-2019** ● Takrenovering
- 2019** ● Stampsolning
- 2021** ● Energideklaration upprättades. Intervall vart 10e år
Renovering av 2 st av föreningens totalt 3 st innergårdar
- 2022** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
Installation av matavfallskvarnar i samtliga lägenheter
- 2022-2023** ● Ventilationsprojekt i samtliga lägenheter på halvplan i gathuset
- 2023** ● Renovering avloppsstam som löper under golvet i farstun
Portkodsdosor i både gathus och gårdshus har bytts ut
Värmeinjusteringsprojekt med entreprenören Qsec
- 2024** ● Renovering av föreningens tvättstuga
- 2025** ● Besiktning av balkonger

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn och renovering av fönster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 maj 2025 höjdes avgiften med 9%. I mars 2025 såldes en hyresrätt i enlighet med beslut 2024. Föreningen har amorterat på lån med 3 miljoner kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 172 365	2 093 424	1 967 004	1 776 246
Resultat efter fin. poster	-328 966	-879 379	-332 918	-290 296
Soliditet (%)	83	76	77	77
Yttre fond	790 767	689 232	633 616	289 000
Taxeringsvärde	111 326 000	114 872 000	114 872 000	114 872 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	591	560	510	463
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,3	58,7	56,4	46,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 042	4 413	4 416	4 432
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 705	3 867	3 871	3 884
Sparande / kvm totalyta, kr	68	211	209	252
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	19	21	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	162	142	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	47	38	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	228	201	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,26	1,01	1,01
Räntekänslighet (%)	5,14	7,87	8,67	9,57

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

2025 års negativa resultat har uppkommit genom höjda räntor på föreningens lån och avskrivningar. Föreningen har höjt avgifterna med 9% från och med 2025-05-01 samt med 10 % från 2026-01-01 vilket bidrar till att finansiera framtida underhåll. Den hyresrätt föreningen återfick under 2024 såldes i mars 2025 vilket gav föreningen ett tillskott. Av tillskottet användes 3 miljoner kr till att amortera på föreningens utestående lån och resterande del avses användas för att finansiera framtida underhåll. Framtida ekonomiska åtaganden kan vid behov komma att finansieras med avgiftshöjning och/eller nya lån.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	41 203 252	-	608 592	41 811 844
Upplåtelseavgifter	2 301 680	-	3 541 408	5 843 088
Fond, yttre underhåll	689 232	-	101 535	790 767
Balanserat resultat	-9 706 767	-879 379	-101 535	-10 687 681
Årets resultat	-879 379	879 379	-328 966	-328 966
Eget kapital	33 608 018	0	3 821 034	37 429 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 687 681
Årets resultat	-328 966
Totalt	-11 016 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	344 616
Balanseras i ny räkning	-11 361 264
	-11 016 648

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	2 172 365	2 093 424
Övriga rörelseintäkter	3	7 762	67 288
Summa rörelseintäkter		2 180 127	2 160 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 494 887	-2 211 314
Övriga externa kostnader	9	-223 436	-122 425
Personalkostnader	10	-65 708	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-504 264	-424 099
Summa rörelsekostnader		-2 288 295	-2 823 546
RÖRELSERESULTAT		-108 168	-662 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 325	9 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-230 123	-225 930
Summa finansiella poster		-220 798	-216 545
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-328 966	-879 379
ÅRETS RESULTAT		-328 966	-879 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	42 893 329	43 397 593
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 893 329	43 397 593
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 893 329	43 397 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 922	136 997
Övriga fordringar	14	35 703	32 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 294	55 066
Summa kortfristiga fordringar		92 919	225 012
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 002 345	512 509
Summa kassa och bank		2 002 345	512 509
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 095 264	737 521
SUMMA TILLGÅNGAR		44 988 593	44 135 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 654 932	43 504 932
Fond för yttre underhåll		790 767	689 232
Summa bundet eget kapital		48 445 699	44 194 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 687 681	-9 706 767
Årets resultat		-328 966	-879 379
Summa fritt eget kapital		-11 016 648	-10 586 146
SUMMA EGET KAPITAL		37 429 051	33 608 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 810 271	2 476 271
Övriga långfristiga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		4 870 271	2 536 271
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 171 000	7 505 000
Leverantörsskulder		77 045	69 144
Skatteskulder		3 166	7 746
Övriga kortfristiga skulder		30 706	31 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	407 354	377 930
Summa kortfristiga skulder		2 689 271	7 990 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 988 593	44 135 114

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-108 168	-662 834
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	504 264	424 099
	396 096	-238 735
Erhållen ränta	387	652
Erlagd ränta	-230 123	-216 730
Erhållen utdelning	8 938	8 733
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 298	-446 080
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	132 093	-141 870
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 445	7 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 836	-580 862
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 150 000	0
Amortering av lån	-3 000 000	-8 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 150 000	-8 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 489 836	-589 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	512 509	1 102 121
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 002 345	512 509

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eldaren 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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 %
Om- och tillbyggnad	5 - 10 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 358 280	1 267 680
Hysesintäkter, bostäder	123 360	135 780
Hysesintäkter, lokaler	680 524	676 464
Övriga intäkter	10 201	13 500
Summa	2 172 365	2 093 424

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	7 763	1 900
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Försäkringsersättning	0	65 388
Summa	7 762	67 288

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	60 350	52 638
Städning	93 874	76 796
Sotning	39 958	0
Besiktning och service	11 810	9 242
Brandskydd	35 895	0
Vinterunderhåll	6 250	0
Summa	248 137	138 676

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	110 080	72 338
Rep försäkringskada	148 303	822 595
Summa	258 383	894 933

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	243 081
Summa	0	243 081

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	47 298	49 409
Uppvärmning	434 850	417 883
Vatten	138 538	121 796
Sophämtning	62 101	54 858
Summa	682 787	643 946

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	126 048	113 768
Självrisker	57 300	52 500
Kabel-TV	12 080	11 900
Fastighetsskatt	110 152	112 510
Summa	305 580	290 678

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	170	6 809
Övriga förvaltningskostnader	144 149	39 135
Revisionsarvoden	17 925	17 488
Ekonomisk förvaltning	61 192	58 992
Summa	223 436	122 425

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 708	15 708
Summa	65 708	65 708

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	229 655	225 810
Övriga räntekostnader	468	120
Summa	230 123	225 930

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 053 608	51 053 608
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 053 608	51 053 608
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 656 015	-7 231 916
Årets avskrivning	-504 264	-424 099
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 160 279	-7 656 015
Utgående restvärde enligt plan	42 893 329	43 397 593
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 763 000</i>	<i>6 763 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 004 000	36 729 000
Taxeringsvärde mark	70 322 000	78 143 000
Summa	111 326 000	114 872 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 982	158 982
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 982	158 982
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-158 982	-158 982
Utgående ackumulerad avskrivning	- 158 982	-158 982
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 703	32 316
Övriga fordringar	3 000	633
Summa	35 703	32 949

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 790	5 320
Försäkringspremier	31 428	31 428
Kabel-TV	3 047	3 020
Förvaltning	16 029	15 298
Summa	55 294	55 066

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,84 %	255 000	3 255 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,74 %	1 726 271	1 726 271
Stadshypotek AB	2028-12-30	3,13 %	2 334 000	2 334 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,08 %	1 166 000	1 166 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,74 %	750 000	750 000
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,84 %	750 000	750 000
Summa			6 981 271	9 981 271
Varav kortfristig del			2 171 000	7 505 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 981 271 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
El	4 401	4 125
Uppvärmning	58 903	57 053
Utgiftsräntor	20 549	20 549
Vatten	23 140	20 318
Uppl kostn renhållningsavg	10 476	9 254
Förutbetalda avgifter/hyror	277 495	254 241
Beräknat revisionsarvode	12 390	12 390
Summa	407 354	377 930

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 350 000	24 350 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2026 höjdes avgiften med 10%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Carl Eppens
Styrelseledamot

Henrik Arvidsson
Styrelseledamot

Karl Oskar Tobias Ode
Ordförande

Sara Cannmo
Styrelseledamot

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

Josefine Olsson
Inträdande revisorssuppleant
Borev Revision AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 08:59

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2026 09:53

DOCUMENT ID:

rkPyzQDA-e

ENVELOPE ID:

SyeUyzmwAbg-rkPyzQDA-e

DOCUMENT NAME:

Brf Eldaren 11, 716418-1138 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a7a8cea90fcfc0490d4c34bf95d8a4423854b960594e28
cb3f976712f20cb124fb0007e1172b3cd0f33b020ad2891
0b89cf409cda423361cf26bc449d8f705ae

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. CARL EPPENS carl.eppens@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:05 05.05.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.12.203
2. HENRIK ARVIDSSON henrik.arvidsson@yahoo.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:43 05.05.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.128.16
3. Karl Oskar Tobias Ode oskarode@yahoo.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:03 05.05.2026 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. SARA CANNMO sara_cannmo@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:16 05.05.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.174
5. Maria Josefine Olsson josefine.olsson@borev.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:59 07.05.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.71.124

* 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 Eldaren 11, org.nr 716418-1138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 11 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldaren 11 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 09:00

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2026 09:53

DOCUMENT ID:

r1ePyGmPAZI

ENVELOPE ID:

B1WUJz7v0-l-r1ePyGmPAZI

DOCUMENT NAME:

Brf Eldaren 11 revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c41550df32a0bdefc1cd720375d1d517ec44e93c292795

7bdde6c6ec4ac594b206120b9296b575a550b3f422907

353b7bbd7ade1ae2209ea010ed386da46b88d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Josefine Olsson	Signed	07.05.2026 09:00	eID	Swedish BankID
josefine.olsson@borev.se	Authenticated	07.05.2026 08:59	Low	IP: 78.70.71.124

* 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