

Brf Eldaren 5



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Brf Eldaren 5

716416-6618

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Eldaren 5 (716416-6618) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Eldaren 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Birkagatan 27 / Tomtebogatan 9 / Tomtebogatan 9 A.
Eldaren 5 byggdes år 1904.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2071-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
35	Lägenheter, bostadsrätt	2 827
5	Lokaler, hyresrätt	304

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-19. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Stefan Fors	Ordförande
Oscar Zetterström	Kassör
Gerald Q Maguire	Ledamot
Andreas Dykes	Ledamot
Markus Daniel Holmström	Ledamot
Charlie Greger Lindgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Markus Daniel Holmström.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firmatecknare är två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Holman Andreas.

Valberedningen har utgjorts av Axel Hansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025-2026	Fasadrenovering av första två våningsplanen
2024	Takåtgärder - säkerhet, tätning & ommålning
2023	Byte av VVC-pump
2022-2023	Renovering av lokalen på Birkagatan 27, ny hyresgäst (Activeage) flyttade in 2023
2018	Byte av dörrlås i majoriteten av lägenheterna i föreningen
2016	Fönstermålning
2015-2016	Underhåll av portar i samtliga entréer
2013	Fasadrenovering
1989	Installation av balkonger
1981-1982	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	Stambyte

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 53 st. Under året har 5 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städavtal	Olsson Städ & Konsult AB
Serviceavtal	Hissen Elektro Mekanisk V
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens ekonomi varit i balans och året har, trots omfattande renoveringsåtgärder, resulterat i ett positivt resultat. Verksamheten har bedrivits enligt plan.

Inga förändringar har gjorts avseende avgifterna för föreningens medlemmar under året. Lokalhyresgästerna har däremot omfattats av en ordinarie indexjustering enligt gällande hyresavtal.

Under året har en omfattande renovering av den nedre delen av fasaden mot gatan genomförts. Arbetet är av större karaktär och utgör huvuddelen av de investeringar som gjordes i fastigheten under året.

Likt tidigare år har föreningen haft vissa utmaningar med vattenläckor i fastigheten. Mot bakgrund av detta planerar föreningen att inleda en process för ett framtida stambyte. En förstudie av stammarna planeras att genomföras under 2026, varefter styrelsen avser att ta ställning till tidplan och genomförande av projektet när föreningen är redo.

I övrigt har året präglats av normal drift och förvaltning av fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 913	2 807	2 430	1 596
Resultat efter fin. poster (tkr)	351	8	-692	-3 138
Soliditet (%)	0	0	0	2
Årsavgifter kr/kvm *	680	671	537	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 357	3329	3 527	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 718	3687	3 906	
Räntekänslighet %	5	5	7	
Energikostnad kr/kvm	212	207	177	
Sparande per kvm	265	255	263	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66	66	61	

*I årsavgifter har avgifterna för driftskostnader medräknats enl bokföringsnämndens rekommendation.

Nyckeltalen är baserade på ytorna som framgår av förvaltningsberättelsen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	349 300	3 742 900	2 927 532	-7 470 781	7 769	-443 280
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-88 452	88 452		
Balanseras i ny räkning				7 769	-7 769	
Årets resultat					350 990	350 991
Belopp vid årets utgång	349 300	3 742 900	2 839 080	-7 374 560	350 990	-92 289

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 374 560
Årets resultat	<u>350 991</u>
Totalt	-7 023 569
Avsättning till yttre fond	344 000
Uttag ur yttre fond	-51 363
Balanseras i ny räkning	<u>-7 316 206</u>
Summa	-7 023 569

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 913 148	2 807 400
Övriga rörelseintäkter		0	47 600
Summa rörelseintäkter		2 913 148	2 855 000
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 663 569	-2 082 689
Övriga externa kostnader	4	-32 997	-52 770
Personalkostnader och arvoden	5	-69 547	-56 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 941	-290 820
Summa rörelsekostnader		-2 192 054	-2 482 757
Rörelseresultat		721 094	372 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 219	14 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 323	-378 480
Summa finansiella poster		-370 104	-364 475
Resultat efter finansiella poster		350 990	7 768
Resultat före skatt		350 990	7 768
Årets resultat		350 990	7 769

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 302 535	9 736 489
Inventarier, maskiner och installationer	7	0	4 189
Summa materiella anläggningstillgångar		10 302 535	9 740 678
Summa anläggningstillgångar		10 302 535	9 740 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	24 094
Övriga fordringar	8	1 460 980	615 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 617	44 269
Summa kortfristiga fordringar		1 521 597	684 028
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		96 070	326 222
Summa kassa och bank		96 070	326 222
Summa omsättningstillgångar		1 617 667	1 010 250
SUMMA TILLGÅNGAR		11 920 202	10 750 928

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 092 200	4 092 200
Fond för yttre underhåll		2 839 080	2 927 532
Summa bundet eget kapital		6 931 280	7 019 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 374 560	-7 470 781
Årets resultat		350 990	7 769
Summa fritt eget kapital		-7 023 570	-7 463 012
Summa eget kapital		-92 290	-443 280
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 463 828	6 204 588
Summa långfristiga skulder		6 463 828	6 204 588
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	4 047 465	4 219 753
Leverantörsskulder		109 580	81 696
Skatteskulder		9 211	7 688
Övriga skulder		216 875	216 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 165 533	463 608
Summa kortfristiga skulder		5 548 664	4 989 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 920 202	10 750 928

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	721 094	372 243
Avskrivningar	425 941	290 820
Erlagd ränta och ränteintäkter	-370 104	-364 475
	<u>776 931</u>	<u>298 588</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	776 931	298 588
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	22 713	-23 600
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	16 872	163 111
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	27 884	-76 583
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	703 448	221 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 547 848	582 932
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-987 798	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-987 798	0
Finansieringsverksamheten		
Minskning/ökning av låneskulden	86 952	-617 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	86 952	-617 468
Årets kassaflöde	647 002	-34 536
Likvida medel vid årets början	902 639	937 175
Likvida medel vid årets slut	1 549 641	902 639

I likvida medel ingår transaktionskonto hos förvaltare.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har 2025 bytt regelverk från K2 till K3 vilket främst har påverkat avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Avskrivningar för 2024 är baserade på K2 regelverk.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 921 572	1 897 368
Hysesintäkter	957 969	894 849
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 260	11 175
Övriga intäkter	23 347	4 008
Summa	2 913 148	2 807 400

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	50 690	43 008
Städning	114 487	113 724
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 980	5 928
Sotning	0	9 666
Reparationer	288 688	164 206
Underhåll	51 363	513 888
El	74 421	65 930
Uppvärmning	486 508	485 414
Vatten	101 711	96 394
Sophämtning	73 772	75 893
Försäkringspremie	84 346	77 566
Fastighetsavgift bostäder	60 340	-21 070
Fastighetsskatt lokaler	83 720	156 240
Övriga fastighetskostnader	19 996	33 580
Kabel-tv/Bredband/IT	82 670	99 129
Förvaltningsarvode ekonomi	48 890	47 500
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 608	64 452
Panter och överlåtelser	13 230	19 339
Förvaltningsarvode teknik	21 743	31 902
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 406	0
Summa	1 663 569	2 082 689

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon och datakommunikation	2 525	3 806
Konsultarvode, arkitekt, bygglov	2 800	1 875
Besiktnings- och utredningskostnader	0	2 940
Revisionarvode	22 500	18 750
Juridiska arvoden	0	22 104
Övriga externa kostnader	5 172	3 295
Summa	32 997	52 770

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	52 920	42 975
Sociala kostnader	16 627	13 503
Summa	69 547	56 478

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	17 389 461	12 842 200
-Ombyggnad*	0	4 547 261
-Årets investering	987 798	
-Mark	1 331 000	1 331 000
	19 708 259	18 720 461
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 983 972	-8 697 700
-Årets avskrivning enligt plan	-421 752	-286 272
	-9 405 724	-8 983 972
Redovisat värde vid årets slut	10 302 535	9 736 489

*Ombyggnad har 2025 flyttats till byggnad p.g.a . övergång till K3 regeleverk.

Taxeringsvärde

Byggnader	54 430 000	45 578 000
Mark	87 942 000	96 234 000
	142 372 000	141 812 000

Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	8 372 000	7 812 000
	142 372 000	141 812 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	357 248	357 248
	357 248	357 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-353 059	-348 511
-Årets avskrivning enligt plan	-4 189	-4 548
	-357 248	-353 059
Redovisat värde vid årets slut	0	4 189

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 409	12 159
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 453 570	576 416
Övriga kortfristiga fordringar	0	27 090
	1 460 979	615 665

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	96 070	326 222
Summa	96 070	326 222

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2025-12-31</i>
Stadshypotek	2027-06-30	3,66%	1 490 116
Stadshypotek	2027-06-30	2,61%	900 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,78%	720 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,78%	704 700
Stadshypotek	2026-01-30	3,84%	1 600 000
Stadshypotek	2027-01-30	3,78%	2 149 012
Stadshypotek	2027-12-01	3,00%	500 000
Stadshypotek	2026-06-01	3,89%	337 500
Stadshypotek	2026-06-30	4,54%	500 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,65%	1 609 965
			10 511 293
Varav Långfristig del			6 463 828
Varav Kortfristig del			4 047 465
			10 511 293

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring längre bort än ett år.
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	232 402	247 792
Fasadrenovering	734 573	0
Övriga upplupna kostnader	144 449	151 645
Räntekostnader	54 109	64 171
	1 165 533	463 608

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 731 000	11 731 000
Summa ställda säkerheter	11 731 000	11 731 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Årsredovisningen är beslutad: 2026-04-27.

Stefan Fors

Andreas Dykes

Oscar Zetterström

Gerald Maguire

Markus Holmström

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

Kungsbron Borevision AB

Andreas Holman



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:00

SENT BY OWNER:

Minnie Tubei · 29.04.2026 14:56

DOCUMENT ID:

HJ6MeF1R-x

ENVELOPE ID:

rynfxK1RZe-HJ6MeF1R-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Eldaren 5.pdf

17 pages

SHA-512:

1293713865ac6653b5450846cbd01ccc70d6919c17925
6dc5b6aa6c029df98bc40b7fe95c4525194263406e0c60
41825b37035a3940f70427da90a3219344fb2

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
Gerald Quentin Maguire chip.maguire@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:16 29.04.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/06) IP: 81.234.43.179
OSCAR CARL ERIK ZETTER STRÖM ekonomi.eldaren5@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:16 29.04.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/12) IP: 31.208.44.186
MARKUS DANIEL HOLMST RÖM markus@zimilon.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:42 29.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/28) IP: 85.76.148.31
ANDREAS MORGAN DYKES andreas@dykes.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:52 29.04.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/14) IP: 170.252.127.33
JOHN OLOV STEFAN FORS stefan@fors.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 10:35 01.05.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/28) IP: 78.73.34.211
Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbro nborevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:00 04.05.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 90.129.202.14

* 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 5

Org.nr 716416-6618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 5 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Eldaren 5:s 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldaren 5 för år 2025 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 provar 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 07:59

SENT BY OWNER:

Minnie Tubei · 29.04.2026 16:43

DOCUMENT ID:

rJXzKcJCbg

ENVELOPE ID:

BJffY5k0Wx-rJXzKcJCbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Eldaren 5 2
025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

dd5ffb63a45c9b47653d5c2d36b6675fedf0a984d7561a7
ba28d9b1b00b1ebc6694e0c7c4d6d133ac8e37e0dfa52c
5f4ffefa2158701b06ac2c177a905a4e128

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	06.05.2026 07:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23)
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	06.05.2026 07:59	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed