

Årsredovisning 2025

Brf Eldaren

702000-4631



 H1xKxK36Zx-BJexKlFhTZl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldaren

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Eldaren intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-11. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 Stockholms län, Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 622 kvm och 3 lokaler om 147 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

20 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Alla lägenheter med hyresrätt är uthyrda med korttidskontrakt. Föreningens policy är att lägenheter med korttidskontrakt säljs när behov finns för att finansiera större renoveringar eller ombyggnationer av fastigheten.

Lokal 1A och 3A hyrs av Birkastans Pizzeria.

Lokal nr 4A är en mindre vindslokal på Vikingagatan 14 C och hyrs av en medlem.

Vindarna och källaren i föreningens två bostadshus används som förrådsutrymmen.

Brf Eldaren har sitt styrelserum i gårdshusets källare innanför fjärrvärmecentralen.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 622 kvm och 3 lokaler om 147 kvm.

Styrelsens sammansättning

Allan Källander	Ordförande
Alexandra Melgaard Lewty	Styrelseledamot
Feryal Mentès	Styrelseledamot
Karin Svenonius	Styrelseledamot
Marcus Lind	Styrelseledamot
Gunnel Stenqvist	Suppleant
Gustav Held	Suppleant

Valberedning

Lars Stenqvist och Viktor Arcini Sjöberg

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ellen Allgurin	Internrevisor
Ulf Nilsson	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- | | | |
|------------------|---|--|
| 2026-2027 | ● | Utvändig målning av lägenhetsfönster och balkongdörrar.
Översyn och komplettering av friskluftsintag till lägenheterna. |
| 2027-2028 | ● | Målning av fastighetens plåttak |

Avtal med leverantörer

Bostadsinformation	Bostadsrätterna
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighets frågor	Fastighetsägarna
Fastighetsel	Fortum
Fastighetservice	Åkerlunds fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret
Hiss service	S:T Eriks hiss
Hissinspektion	Kiwa inspecta Ab
Takservice på våren och snöskottning på vintern	A.W Jonaesons Bleck & Plåtslageri AB
Tidningsinsamling	Prezero Recykling
Tv och internet	Tele 2
Vattenleverans och hämtning av sopor och matavfall	Stockholm vatten och avfall

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsearbetet

Under 2025 har styrelsen haft 12 möten i föreningens lokal. Styrelsen har under året varit fulltalig.

Stammar och VVS

Föreningen har gjort ett partiellt stambyte i Vikingagatan 14B vid lgh nr 34.

Fönsterrenovering

Föreningen kommer att successivt måla om utsida av fönster och balkongdörrars ytterbåge och karm. Arbetet påbörjades under hösten 2025 och är planerat att fortsätta under 2026.

Gården

Vår- och höststädning på gårdar och i gemensamma utrymmen som vind och källare har genomförts av föreningens medlemmar. I samband med städningen har styrelsen ordnat fika och korv för alla som deltar. Vid höststädningen deltog cirka 20 personer.

Det är önskvärt att fler medlemmar engagerar sig och hjälper till med detta liksom med annat av gemensamt intresse i vår fastighet.

Tvättstugan

Tvättstugan har kompletterats med närvarostyrd belysning. Serviceavtal med Electrolux tecknat.

Hyresgäster

Lägenheter: Under 2025 har två byten av hyresgäster ägt rum i hyreslägenheterna.

Lokaler: En lokal på vinden hyrs av en medlem. Birkastans pizzeria hyr lokaler bottenvåningen.

Övrigt

Under året har styrelsen behandlat flera ansökningar om ombyggnader av lägenheter. Eftersom ombyggnader alltid medför mer eller mindre störande moment måste grannarna informeras bl a genom anslag i portarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kostnader för drift exempelvis värme, vatten och sophämtning har ökat successivt vilket föranledde en höjning av månadsavgifterna med 8% från och med 2026-01-01.

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

Övriga uppgifter

Samtliga fastighetsägare är fr o m 2027 ålagda att möjliggöra återvinning i flera fraktioner inom respektive fastighet. Föreningens gård kan komma att behöva rymma kärl för återvinning av t ex kartong och plast, metall och glas. Planering för detta sker under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 185 696	2 145 551	1 894 547	1 688 789
Resultat efter fin. poster	433 105	-11 875	22 937	-836 486
Soliditet (%)	25	20	20	34
Yttre fond	1 093 660	1 176 880	1 198 562	1 888 458
Taxeringsvärde	123 994 000	122 749 000	122 749 000	122 749 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	540	514	428	388
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,9	59,2	55,6	56,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 508	1 522	1 536	1 551
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 345	1 358	1 371	1 383
Sparande / kvm totalyta, kr	202	184	174	105
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	15	15	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	193	192	177	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	43	33	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	250	225	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	4,84	2,96	1,13
Räntekänslighet (%)	2,79	2,96	3,59	4,00

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	586 764	-	-	586 764
Upplåtelseavgifter	6 650 560	-	-	6 650 560
Fond, yttre underhåll	1 176 880	-	-83 220	1 093 660
Balanserat resultat	-7 304 678	-11 875	83 220	-7 233 333
Årets resultat	-11 875	11 875	433 105	433 105
Eget kapital	1 097 651	0	433 105	1 530 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 233 333
Årets resultat	433 105
Totalt	-6 800 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	371 982
Balanseras i ny räkning	-7 172 210
	-6 800 228

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	2 185 696	2 145 551
Övriga rörelseintäkter	3	4 997	0
Summa rörelseintäkter		2 190 693	2 145 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 360 109	-1 693 531
Övriga externa kostnader	8	-102 656	-129 333
Personalkostnader	9	-67 101	-57 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 852	-126 852
Summa rörelsekostnader		-1 656 718	-2 007 164
RÖRELSERESULTAT		533 974	138 388
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 980	32 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-135 849	-183 033
Summa finansiella poster		-100 869	-150 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		433 105	-11 875
ÅRETS RESULTAT		433 105	-11 875

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	4 246 868	4 373 720
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående projekt	12	1 430 780	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 677 648	4 373 720
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 679 948	4 376 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 619	6 697
Övriga fordringar	14	37 189	11 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 271	67 678
Summa kortfristiga fordringar		115 079	85 618
Kassa och bank			
Kassa och bank		221 121	1 059 284
Summa kassa och bank		221 121	1 059 284
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		336 200	1 144 902
SUMMA TILLGÅNGAR		6 016 148	5 520 922

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 237 324	7 237 324
Fond för yttre underhåll		1 093 660	1 176 880
Summa bundet eget kapital		8 330 984	8 414 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 233 333	-7 304 678
Årets resultat		433 105	-11 875
Summa fritt eget kapital		-6 800 228	-7 316 553
SUMMA EGET KAPITAL		1 530 756	1 097 651
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 725 000	3 760 000
Leverantörsskulder		177 978	89 729
Skatteskulder		0	8 134
Övriga kortfristiga skulder		175 750	182 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	406 664	383 143
Summa kortfristiga skulder		4 485 392	4 423 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 016 148	5 520 922

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	533 974	138 388
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126 852	126 852
	660 826	265 240
Erhållen ränta	16 014	14 239
Erlagd ränta	-146 099	-187 629
Erhållen utdelning	18 966	18 531
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	549 707	110 381
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 461	3 037
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107 370	8 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	627 616	122 262
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 430 780	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 430 780	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-35 000	-35 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-838 164	87 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 059 284	972 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	221 121	1 059 284

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eldaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	2,00 %
Om- och tillbyggnad	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 334 412	1 270 812
Hysesintäkter, bostäder	365 180	367 057
Hysesintäkter, lokaler	477 960	470 880
Övriga intäkter	8 144	36 802
Summa	2 185 696	2 145 551

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	0
Övriga intäkter	5 000	0
Summa	4 997	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 387	74 207
Städning	79 245	78 001
Besiktning och service	13 235	10 576
Trädgårdsarbete	16 696	14 076
Summa	184 563	176 860

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	118 847	99 914
Försäkringsskador	5 046	0
Planerat underhåll	0	394 170
Summa	123 893	494 084

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	48 496	40 886
Uppvärmning	533 242	532 932
Vatten	148 183	119 545
Sophämtning	127 911	110 648
Summa	857 832	804 011

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 505	40 094
Kabel-TV	76 896	75 792
Fastighetsskatt	74 420	102 690
Summa	193 821	218 576

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 200	14 593
Övriga förvaltningskostnader	32 239	56 494
Juridiska kostnader	2 875	0
Revisionsarvoden	3 998	1 998
Ekonomisk förvaltning	58 344	56 248
Summa	102 656	129 333

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	51 304	45 402
Övriga arvoden	1 998	0
Sociala avgifter	13 799	12 046
Summa	67 101	57 448

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135 849	182 998
Övriga räntekostnader	0	35
Summa	135 849	183 033

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 005 712	7 005 712
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 005 712	7 005 712
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 631 992	-2 505 140
Årets avskrivning	-126 852	-126 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 758 844	-2 631 992
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 246 868	4 373 720
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 094 000	35 940 000
Taxeringsvärde mark	79 900 000	86 809 000
Summa	123 994 000	122 749 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 430 780	0
Summa pågående arbeten	1 430 780	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 300	2 300
Summa	2 300	2 300

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 520	9 405
Skattefordringar	22 831	0
Övriga fordringar	4 838	1 838
Summa	37 189	11 243

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 142	10 587
Försäkringspremier	43 846	42 505
Förvaltning	15 283	14 586
Summa	73 271	67 678

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-10	2,74 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,59 %	1 395 000	1 410 000
Stadshypotek AB	2026-02-05	2,74 %	1 830 000	1 850 000
Summa			3 725 000	3 760 000
Varav kortfristig del			3 725 000	3 760 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 550 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 414	4 773
El	4 142	3 907
Uppvärmning	71 754	68 279
Utgiftsräntor	14 790	25 040
Vatten	24 800	19 753
Löner	48 300	48 300
Uppl kostn renhållningsavg	29 157	25 004
Sociala avgifter	12 000	12 000
Förutbetalda avgifter/hyror	196 307	176 087
Summa	406 664	383 143

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har tagit ett nytt banklån hos Handelsbanken på 2,5 miljoner kronor för att bekosta resterande fönsterrenovering.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Stockholms län, Stockholm kommun

Alexandra Melgaard Lewty
Styrelseledamot

Allan Källander
Ordförande

Feryal Mentés
Styrelseledamot

Karin Svenonius
Styrelseledamot

Marcus Lind
Styrelseledamot

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

Ellen Allgurin
Internrevisor

Ulf Nilsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:30

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.04.2026 08:21

DOCUMENT ID:

BJexKIFhTZI

ENVELOPE ID:

H1xKxK36Zx-BJexKIFhTZI

DOCUMENT NAME:

Brf Eldaren, 702000-4631 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5f99d4adfc4ac37c13760a74731e79d447c49fb57ee29b
be69ab76a78c26b7e4a891a577cb6550306e03e929c3af
99c023288908225c50d57ddac01b1894a94f

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. ALLAN KÄLLANDER allan.kallander@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:01 27.04.2026 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.82.190
2. MARCUS LIND marcuslind@live.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:13 27.04.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.66.172
3. ALEXANDRA MELGAARD LEWTY alex.m.lewty@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:26 27.04.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 87.253.90.83
4. Karin Margareta Svenonius k.m.svenonius@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:36 27.04.2026 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.163.142
5. FERYAL MENTES feryal.mentes@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:41 27.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.57
6. Ellen Allgurin 7ellenallgurin@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:04 27.04.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 165.225.194.139
7. ULF PETER NILSSON ulf.nilsson@email.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:30 27.04.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.158.13

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren

Org nr 702000-4631

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eldaren för år 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar det ansamlade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 / 04 2026

Ellen Allgurin

Revisor

Ulf Nilsson

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:29

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.04.2026 08:21

DOCUMENT ID:

ryeYxthT-I

ENVELOPE ID:

ryxKgFhpZl-ryeYxthT-I

DOCUMENT NAME:

Eldaren - Revisionsberättelse.pdf

1 page

SHA-512:

0d8ae59a269806bcf360948e5adf27b47b29f1c7b0d0b4
8defa8444eb1a80082d21d67cf0d042579a75c9b25a10f
a7295e5e2c038d2af8777a15f78306dddb34

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ellen Allgurin	Signed	27.04.2026 13:07	eID	Swedish BankID
7ellenallgurin@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 13:06	Low	IP: 165.225.194.139
2. ULF PETER NILSSON	Signed	27.04.2026 13:29	eID	Swedish BankID
ulf.nilsson@email.com	Authenticated	27.04.2026 13:27	Low	IP: 95.193.158.13

* 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