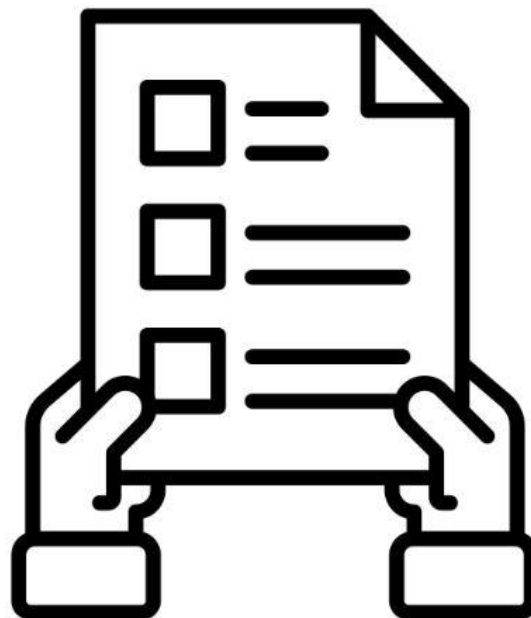
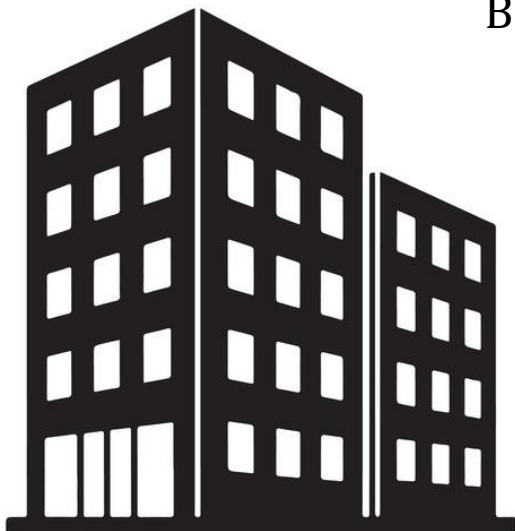


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Eldaren 10
716411-6860



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Eldaren 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Stockholm.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är momsregistrerad.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 10	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning: Stockholm Eldaren 10, Stockholm.

Fastigheten byggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 340 kvm och 8 lokaler om totalt 527 kvm

Totalytan är 2867 kvm

Fastighetens taxeringsvärde: 124 mkr kr, varav byggnadsvärde 46,2 mkr kr.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 867 kvm, varav 2 340 kvm utgör boräbtsyta och 527 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Susanne Ljungqvist	Ordförande
Harald Ljungars	Kassör
Lucas Löfmark	Styrelseledamot
Annie Engström	Styrelseledamot
Mikael Svensson	Styrelseledamot
Lars-Erik Alm	Styrelseledamot

Valberedning

Ingemar Ljungqvist , Anna-Lena Rönnerberg

Revisorer

Ekonomigruppen AB, Patrik Löfving

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har flera förbättringar genomförts på fastigheten invändigt och utvändigt. Underhållsplan har uppdaterats, lokalytorna hos föreningens hyresgäster har mätts upp vilket medfört en reviderad fastighetstaxering.

En ny dom ger bostadsrättsföreningar rätt till momsavdrag för åren 2007-2025. Arbetet med att ta fram och rapportera in underlag för föreningen stöds av vår ekonomiska förvaltare. Återbetalning av moms för år 2025 har erhållits. Arbetet fortskrider med perioden 2019-2024 samt 2007-2018. Vissa förberedelser inför byte från K2 till K3 under 2026 har gjorts. Föreningens avgift för medlemmar höjdes med 20% 1 april och ytterligare 10% kommer 1 januari 2026.

Föreningen har under året bytt revisor.

Vid utgången av verksamhetsåret har föreningen 3 st lån om totalt 6 813 920:-.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan upprättad 2025 och sträcker sig till 2076.

Planerade och utförda historiska underhåll enligt nedan.

Planerade underhåll 2026, i linje med underhållsplan

Projektering stambyte
Elsäkerhetsgenomgång
Byta av mattor i entréer och på plan 1
Byte av tvättmaskin
Sotning och brandskyddsgenomgång
Egenkontroll

2025

Sotning av kakelugnar
Fönstermålning i hela fastigheten
Lackning av entrédörrar.
Takmålning
Målning av källargolv samt komplett målning av soprum
Byte av trädäck, målning av murar på uteplatsen.

2024

Spolning och filmning av stammar
Brandskyddsplan upprättad
Implementering av styrelseportal

2023

Brandskyddskontroll
Installation av snabbavstängningsventiler

2022

Spolning spillvattenledningar - Godkänd
OVK - BRF godkänd förutom en lägenhet
Tvättstugegolv renoverat

2021

OVK Besiktning och åtgärd

2020

Godkänd Radonmätning genomförd - Slutförd med godkännande våren 2020.

2019

Renovering av Yttertak
Stampolning utfört under oktober
Komma till rätta med problemet med röklukt när kakelugnarna används - Avslutat

2018

Montering av fast säkerhetsanordning på tak - Arbetet utfört under januari 2018.
Målning i cykelrummet och källare - Arbetet utfört under januari 2018.
Byte av rör i källare - Utfört under mars.
Montering av cykelställ Utfört under januari.

2016

Trapphusmålning Ommålning av hela trapphuset genomförts under mars juni 2016.
Byte av armatur i trapphus.
Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.

2015

OVK genomfördes vilket resulterade i en planerad ventilationsuppgradering som kommer genomföras under 2016.

2014

Undercentralen byttes då den gamla var från 80-talet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 593	2 305	2 349	2 119
Resultat efter finansiella poster	-1 010	-144	-115	2 129
Soliditet (%)	87	89	88	88
Yttre fond, kr	1 877	1 665	1 495	1 137
Taxeringsvärde, kr	124 000	119 400	119 400	119 400
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	409	356	356	356
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	39	34	35	0
Skuldsättning per kvm totalyta (kr/kvm)	2 377	2 053	2 128	2 200
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 912	2 525	2 617	2 706
Sparande per kvm totalyta (kr/kvm)	209	84	109	849
Energikostnad per kvm totalyta (kr/kvm)	232	275	215	188
Räntekänslighet (%)	7	7	7	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	5	4	1

Ytuppgifter enligt senaste taxeringsbeslut: 2 340 kvm bostadsrättsyta och 527 kvm lokalyta. Totalytan uppgår till 2867 kvm.

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde framgår i not Byggnader och mark.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla **samma sparande** till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Energikostnad i kr/kvm, totalyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, totalyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Sparande i kr/kvm, totalyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Uppllysning vid negativt resultat

Under året har planerat underhållsarbete utförts på 1 364 000 :- jämfört med året innan då det planerade underhållet uppgick till 145 000:-. Underhållsarbetet bestod till största delen av målning av fönster, entrédörrar samt yttertak.

Fr o m 2026-01-01 har vi genomfört en avgiftshöjning med 10 procent, för att klara de renoveringar som ska göras enligt underhållsplanen för 2026. Under 2027 kommer ytterligare hyreshöjning ske då vi även börjar förbereda oss för ett stambyte som beräknas ske under 2029.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 551 203	15 315 457	1 664 867	-2 687 497	-144 178	50 699 852
Avsättning UH fond			358 200	-358 200		0
lanspråktagande UH fond			-145 646	145 646		0
Disposition av föregående års resultat:				-144 178	144 178	0
Årets resultat					-1 010 639	-1 010 639
Belopp vid årets utgång	36 551 203	15 315 457	1 877 421	-3 044 229	-1 010 639	49 689 213

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-3 044 230
Årets resultat	-1 010 639
	-4 054 869

Behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	372 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 364 274
i ny räkning överföres	-3 062 595
	-4 054 869

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 593 264	2 304 920
Övriga rörelseintäkter		45 811	150 505
Summa rörelseintäkter		2 639 075	2 455 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 850 892	-1 765 456
Övriga externa kostnader	4	-273 405	-201 042
Personalkostnader	5	-103 840	-109 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 707	-240 707
Summa rörelsekostnader		-3 468 844	-2 316 515
Rörelseresultat		-829 769	138 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 528	429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 398	-283 517
Summa finansiella poster		-180 870	-283 088
Resultat efter finansiella poster		-1 010 639	-144 178
Resultat före skatt		-1 010 639	-144 178
Årets resultat		-1 010 639	-144 178

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 815 206	56 055 913
Summa materiella anläggningstillgångar		55 815 206	56 055 913
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		55 818 006	56 058 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 144	46 120
Övriga fordringar	8	41 040	37 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 909	43 942
Summa kortfristiga fordringar		156 093	127 819
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 192 423	1 047 420
Summa kassa och bank		1 192 423	1 047 420
Summa omsättningstillgångar		1 348 516	1 175 239
SUMMA TILLGÅNGAR		57 166 522	57 233 952

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 866 660	51 866 660
Fond för yttre underhåll		1 877 421	1 664 867
Summa bundet eget kapital		53 744 081	53 531 527
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 044 230	-2 687 497
Årets resultat		-1 010 639	-144 178
Summa fritt eget kapital		-4 054 869	-2 831 675
Summa eget kapital		49 689 212	50 699 852
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 562 128	0
Summa långfristiga skulder		4 562 128	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	2 251 792	5 907 956
Leverantörsskulder		128 906	98 592
Skatteskulder		75 564	6 744
Övriga skulder		42 905	38 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	416 015	481 822
Summa kortfristiga skulder		2 915 182	6 534 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 166 522	57 233 952

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-829 770	139 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		240 707	240 707
Erhållen ränta		2 528	330
Erlagd ränta		-201 587	-288 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-788 122	91 629
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 976	23 488
Förändring av kortfristiga fordringar		-34 249	-72 664
Förändring av leverantörsskulder		30 314	-55 486
Förändring av kortfristiga skulder		25 120	87 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-760 961	74 686
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-294 036	-216 144
Upptagande av lån		1 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		905 964	-216 144
Årets kassaflöde		145 003	-141 458
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 047 420	1 188 878
Likvida medel vid årets slut		1 192 423	1 047 420

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Eldaren 10 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. 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:

Byggnad 0,5 - 2 %

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. 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. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	957 561	832 668
Hysesintäkter lokaler, moms	1 186 632	1 047 825
Hysesintäkter förråd	364 977	363 387
Fastighetsskatt	77 361	48 993
Pantsättningsavgift	5 262	573
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Andrahandsuthyrning	0	8 604
Övriga intäkter	0	3
	2 593 263	2 304 919

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	165 919	163 158
Reparationer	127 627	197 683
Planerat underhåll	1 364 274	145 646
Serviceavtal	45 525	19 819
Uppvärmning	395 404	496 262
Fastighetsel	48 629	55 689
Vatten och avlopp	220 685	239 828
Sophämtning och renhållning	76 510	87 336
Fastighetsförsäkring	74 048	107 322
Bredband/Kabel TV	130 550	89 812
Fastighetsskatt	201 720	162 900
	2 850 891	1 765 455

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader enl. avtal	41 989	94 374
Konsultkostnader	134 857	21 755
Överlåtelse och pantsättningskostnader	7 500	14 578
Konsultkostnader	19 748	19 629
Tele- och datakommunikation	8 767	18 024
Revisionskostnader	26 813	17 984
Övriga externa kostnader	33 730	14 698
	273 404	201 042

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 950	85 951
Arbetsgivaravgifter	17 890	23 359
	103 840	109 310

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 936 604	61 936 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 936 604	61 936 604
Ingående avskrivningar	-5 880 690	-5 639 983
Årets avskrivningar	-240 707	-240 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 121 397	-5 880 690
Utgående redovisat värde	55 815 207	56 055 914
Taxeringsvärden byggnader	46 200 000	38 200 000
Taxeringsvärden mark	77 800 000	81 200 000
	124 000 000	119 400 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 040	37 757
	41 040	37 757

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek			0	3 551 164
Stadshypotek			0	2 356 792
SEB	2,65	2027-02-28	3 542 128	0
SEB	2,60	2026-02-28	2 131 792	0
SEB	2,38	2027-07-28	1 140 000	0
			6 813 920	5 907 956

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	980	19 169
Förutbetalda hyror/avgifter	293 013	345 224
Övriga interimsskulder	110 726	117 430
Upplupet arvode	8 595	0
Upplupna sociala avgifter	2 701	0
	416 015	481 823

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Ljungqvist
Ordförande

Lars Erik Alm

Annie Engström

Harald Ljungars

Lucas Löfmark

Mikael Svensson

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

Patrik Löfving
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Harald Ljungars

Styrelseledamot

Serienummer: b8584aaa441546[...]e266d39e0d229

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-06 06:56:31 UTC



Lucas Löfmark

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Eldaren 10

Serienummer: e0b97e5ac7e729[...]fac0996e56422

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-06 07:23:56 UTC



LARS-ERIK ALM

Styrelseledamot

Serienummer: 95466a440c18f5[...]4018aa45359fe

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-05-06 08:33:33 UTC



SUSANNE LJUNGQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 1b1b4859887abc[...]b668b5e0fd69b

IP: 81.236.xxx.xxx

2026-05-06 14:35:32 UTC



Annie Gunnel Engström

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Eldaren 10

Serienummer: a2c8ddb62ee84b[...]497cefcb94eb8

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-07 14:38:45 UTC



KARL JOHAN MIKAEL SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: df7908659a48c4[...]4a9ee6f81215e

IP: 193.182.xxx.xxx

2026-05-08 09:37:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PATRIK ANDREAS LÖFVING

Extern Revisor

Serienummer: 5ce158e8a803b0[...]3fb3690f520ee

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-05-08 10:57:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



EKONOMIGRUPPEN AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Org.nr 716411-6860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 10 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-20 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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



EKONOMIGRUPPEN AB

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. Risker 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 10 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och



EKONOMIGRUPPEN AB

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.



EKONOMIGRUPPEN AB

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2026

Patrik Löfving
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 12:56

SENT BY OWNER:

Patrik Löfving · 08.05.2026 12:55

DOCUMENT ID:

B1aX-Bs0-x

ENVELOPE ID:

H1aX-rsRWg-B1aX-Bs0-x

DOCUMENT NAME:

3762 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

1f032a4f6a353e95a3ce37f73a8df9114f15cca4e36d02fd
2e42122a25bca250e12fa1a396f0f5b24fe055239598b07
3d69f9535c04eda158a82c3f0fd591e05

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK ANDREAS LÖFVIN G	Signed	08.05.2026 12:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/01/25)
patrik.lofving@ekonomigruppen.se	Authenticated	08.05.2026 12:56	Low	IP: 94.255.228.176

* 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