

Styrelsen för Brf Eriksdal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvades 2001-12-31, fastigheten Kornet 18 i Stockholms kommun. Fastigheten består av två flerbostadshus i nio våningar samt vind-och källarvåning med totalt 38 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 3 031,5 m², varav 2 964 m² utgör lägenhetsyta och 67,5 m² utgör lokalyta. Tomtens areal är 1451 kvm. Bruksarea ovan mark är 3730 kvm. Servitutslokaler plan 1 och 2 är 549 kvm (Sthlms stad Idrottsförvaltning).

16 st parkeringsplatser med laddstolpe på föreningens mark belägen vid adress Ringvägen 70

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms stad

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan:

10 st	2 rum och kokvrå	43,5 kvm
10 st	2 rum och kök	58,5 kvm
10 st	4 rum och kök	108 kvm
8 st	5 rum och kök	108 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 163 417 000 kr, varav byggnadsvärdet är 77 425 000 kr och markvärdet är 85 992 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 april 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avgiften höjdes under 2023 med 5% och från 2024-01-01 med 10%, från 2026-01-01 med 2,5%.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta enligt föreningens stadgar. Styrelsens förslag är att avsätta 100 kr/kvm lägenhetsyta, totalt 296 400 kr (296 400 kr 2024)

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2025 haft följande sammansättning:

Kjell Wahlgren	ledamot, ordförande
Mats Åström	ledamot
Erik Borälv	ledamot
Magnus Wadenholm	ledamot

Charlotte Danielsson	styrelsesuppleant
Linus Hybinette	styrelsesuppleant
Anton Umefeldt	styrelsesuppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Av föreningen vald revisor är Mikael Nilsson, auktoriserad revisor på Baker Tilly Stint AB.

Valberedning

Hans Wigestam, Thore Sandberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått in 3st nya medlemmar under 2025 (2st i R70 och 1st i R66)

Ett digitalt lås har installerats i gästlägenheten för att förenkla nyckelhanteringen.

Föreningen har lagt om samtliga fyra lån under 2025 och samtidigt gjort en årlig amortering på 800 000 kr. Den totala låneskulden uppgår nu till 17 975 000 kr, jämfört med Pantbrevet som är på totalt 31 Mkr.

En radonmätning genomförs under december 2025 till februari 2026. Mätdosor har placerats ut i några lägenheter och utrymmen. När mätningen är klar kommer vi att informera om resultatet och eventuella åtgärder som kan behövas.

Vår pågående underhållsplan för hissarna har inletts. Teknikerna har glädjande nog bedömt dem som i oväntat gott skick. För att undvika framtida driftstopp planerar vi ändå att från och med 2026 påbörja en successiv renovering och utbyte av vissa komponenter. Om arbetet påverkar tillgången till hissarna kommer vi att informera i god tid.

En ny dörr till soprummet i R70 har installerats under hösten 2025.

Vi har med hjälp av Veteranpoolen utfört slipning och lackering av träpartier på framsidan av fastigheten.

Som vanligt har vi haft vårfest i maj och höstfest i september med grillning och trevlig samvaro.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (56) medlemmar. Under året har 4 (6) medlemmar tillträtt samt 4 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (4) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 114	3 075	2 817	2 678
Resultat efter finansiella poster	462	204	219	394
Soliditet (%)	84,54	83,99	82,89	82,47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	849	849	772	735
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 930	6 194	6 689	6 887
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 064	6 334	6 840	7 043
Sparande per kvm (kr/kvm)	437	415	370	379
Räntekänslighet (%)	7,14	7,46	8,86	9,58
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	226	203	199
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,82	81,85	81,21	81,38

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 662 000	59 632 000	2 522 060	865 049	203 876	100 884 985
Disposition av föregående års resultat:			296 400	-92 524	-203 876	0
Årets resultat					462 396	462 396
Belopp vid årets utgång	37 662 000	59 632 000	2 818 460	772 525	462 396	101 347 381

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	772 525
årets vinst	462 396
	1 234 921

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	296 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-106 761
i ny räkning överföres	1 045 282
	1 234 921

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 114 447	3 075 225
Övriga rörelseintäkter		88 049	217
Summa rörelseintäkter		3 202 496	3 075 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 332 898	-1 705 138
Övriga externa kostnader	5	-181 825	-177 724
Personalkostnader	6	-65 580	-61 785
Avskrivningar		-748 551	-748 551
Summa rörelsekostnader		-2 328 854	-2 693 198
Rörelseresultat		873 642	382 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	26 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 312	-204 394
Summa finansiella poster		-411 246	-178 369
Resultat efter finansiella poster		462 396	203 875
Årets resultat		462 396	203 875

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	118 584 063	119 318 395
Inventarier, verktyg och installationer	8	47 398	61 617
Summa materiella anläggningstillgångar		118 631 461	119 380 012
Summa anläggningstillgångar		118 631 461	119 380 012
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 063
Övriga fordringar	9	984 103	434 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	91 236	89 796
Summa kortfristiga fordringar		1 075 339	525 967
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		181 104	204 532
Summa kassa och bank		181 104	204 532
Summa omsättningstillgångar		1 256 443	730 499
SUMMA TILLGÅNGAR		119 887 904	120 110 511

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		37 662 000	37 662 000
Upplåtelseavgifter		59 632 000	59 632 000
Fond för yttre underhåll		2 818 460	2 522 060
Summa bundet eget kapital		100 112 460	99 816 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		772 525	865 050
Årets resultat		462 396	203 875
Summa fritt eget kapital		1 234 921	1 068 925
Summa eget kapital		101 347 381	100 884 985

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 975 000	18 775 000
Leverantörsskulder		103 605	85 792
Skatteskulder		2 353	3 565
Övriga skulder		50 604	56 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	408 961	304 406
Summa kortfristiga skulder		18 540 523	19 225 526

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

119 887 904

120 110 511

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	462 396	203 875
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	748 551	748 551
Förändring skatteskuld/fordran	-1 212	-6 864

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 209 735 945 562

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	2 063	-2 063
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 491	10 814
Förändring av leverantörsskulder	17 813	-29 946
Förändring av kortfristiga skulder	98 396	-13 119

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 326 516 911 248

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-800 000	-1 500 000
---	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-800 000 -1 500 000

Årets kassaflöde

526 516 -588 752

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	637 952	1 226 704
--	---------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 164 468 637 952

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	7 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 517 313	2 517 313
Hysesintäkter lokaler, momspliktiga	192 068	189 092
Hysesintäkter lokaler, momsfria	15 000	15 000
Hysesintäkter p-platser, momspliktiga	8 250	23 500
Hysesintäkter p-platser, momsfria	261 800	238 359
Bredband	39 540	39 000
Debiterad fastighetsskatt, momspliktig	22 740	22 740
Elintäkter	21 059	12 586
Övernattningslägenhet	37 250	9 500
Övriga poster	-573	8 136
	3 114 447	3 075 226

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	105	0
Kostnader i samband med städdagar	999	349
Städkostnader	53 355	58 700
Serviceavtal	45 858	42 018
Hisservice/besiktning	13 930	13 854
Besiktningsskostnader	0	29 673
Myndighetskrav	2 175	0
Fastighetsel	139 542	133 349
Uppvärmning	460 895	446 221
Vatten och avlopp	112 968	105 416
Avfallshantering	107 343	113 741
Försäkringskostnader	60 149	55 763
Kabel-TV	34 412	34 240
Bredband	74 844	72 673
Fastighetsskatt	17 966	25 873
Fastighetsavgift	65 512	61 940
	1 190 053	1 193 810

Not 4 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer bostäder	8 313	0
Reparationer nycklar och lås	6 354	14 706
Övriga reparationer	15 665	190 343
Planerat underhåll	106 761	113 968
OVK-besiktning	5 750	0
Underhåll tvättstuga	0	175 837
Underhåll gem utrymmen	0	16 475
	142 843	511 329

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefoni	3 546	12 398
Datorkommunikation	0	1 952
Porto	244	0
Förbrukningsinventarier	4 219	3 998
Förbrukningsmaterial	2 359	2 208
Föreningsgemensamma kostnader	29 859	19 672
Revisionsarvode	31 647	36 045
Ekonomisk förvaltning	75 200	74 249
Bankkostnader	2 600	2 150
Övriga förvaltningskostnader	29 675	25 052
Hemsida	2 476	0
	181 825	177 724

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Löner	1 000	0
Sociala avgifter	14 580	11 785
	65 580	61 785

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 119 627	128 119 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 119 627	128 119 627
Ingående avskrivningar	-8 801 232	-8 066 900
Årets avskrivningar	-734 332	-734 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 535 564	-8 801 232
Utgående redovisat värde	118 584 063	119 318 395
Taxeringsvärden byggnader	77 425 000	70 282 000
Taxeringsvärden mark	85 992 000	92 992 000
	163 417 000	163 274 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 534	99 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 534	99 534
Ingående avskrivningar	-37 917	-23 698
Årets avskrivningar	-14 219	-14 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 136	-37 917
Utgående redovisat värde	47 398	61 617

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	739	688
Avräkningskonto förvaltare	983 364	433 420
	984 103	434 108

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnad	41 197	39 551
Förutbetald kostad, kabel TV	8 748	8 603
Förutbetald bredbandskostnad	18 402	18 236
Förutbetald förvaltningskostnad	16 917	17 435
Förutbetald bokningstjänst	2 243	2 243
Förutbetald takjourskostnad	3 728	3 728
	91 235	89 796

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,390	2026-10-28	7 200 000	7 400 000
SEB	2,270	2026-01-28	5 500 000	5 700 000
Stadshypotek	2,480	2026-09-01	2 600 000	3 000 000
Stadshypotek	2,391	2026-10-30	2 675 000	2 675 000
			17 975 000	18 775 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 975 000	8 090 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: Lånen löper utan krav på amorteringar.

Lån som förfaller inom ett år: 17 975 000kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	12 553	1 469
Revision	31 500	31 500
Fastighetsel	11 928	12 209
Fjärrvärme	65 043	30 415
Vatten och avlopp	16 968	11 007
Avfallskostnader	13 255	0
Övriga poster	524	70 558
Förutbetalda avgifter och hyror	241 589	138 706
Upplupna styrelsearvoden	15 600	8 542
	408 960	304 406

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000

Årsredovisningen har beslutats 20 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm

Kjell Wahlgren
Ordförande

Magnus Wadenholm

Erik Borälv

Mats Åström

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Eriksdal.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-27 14:49:02

Dokumentet är undertecknat av:

	KARI ERIK MIKAEL BORÄLV (19680320XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-23 18:27:26
	KJELL WAHLGREN (19491010XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-21 08:12:32
	Mats Erik Åström (19560808XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 18:56:20
	Börje Magnus Eugen Wadenholm (19610222XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 17:22:15
	MIKAEL NILSSON (19820329XXXX) Revisor	2026-04-27 14:49:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Eriksdal.pdf (166456 byte)

26223B7A4DE43F37607B08C878566D7C7D96163F8A5BB663210FCCD9EF881EBC22BFD19ECB6159BA7AF4
82BFD2ED3F4319CC41ADD4514E2050B96868511553BC

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksdal

Org.nr 769607-8356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksdal 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.

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 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 Brf Eriksdal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-27 14:56:46

Dokumentet är undertecknat av:



MIKAEL NILSSON (19820329XXXX) Revisor

2026-04-27 14:56:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (118901 byte)

BF245C62E9A9DAE0FB9611E8580665569D2F4613BB79F549D31B4A15B4397D7435857235DC5C7112B4E4
092A72D653673847FC07E8A8695C187BB1F22AAD3F52

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support