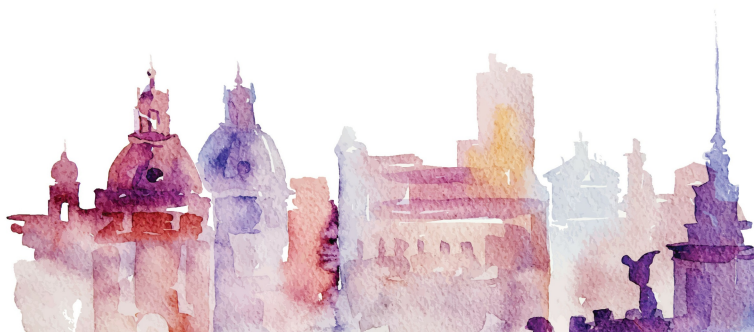


# Brf Eldaren 7

Org.nr: 769631-6939

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



### Innehållsförteckning

### Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eldaren 7, organisationsnummer 769631-6939, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen Eldaren 7 köpte fastigheten på Djurgårdsgatan 30 våren 2016. Huset har tidigare varit en hyresrätt och ombildades av de befintliga hyresgästerna. Äldsta delen av huset är byggt 1929 och därefter har huset och dess lägenheter rustats succesivt.

Föreningens säte är i Linköping.

### **Föreningen disponerar tomlen genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar som även står för tilläggsförsäkring till varje bostadsrätt.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras under 2026.

### **Styrelse**

Ordförande	David Kelly
Ledamot	Anna Nordwall
Ledamot	Ida Sonesson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### **Revisor**

Maria Johansson  
Blixt Revision AB

### **Valberedning**

Alice Jonsson

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Djurgårdsgatan 30 A & 30 B

Nybyggnadsår: 1929

Ombyggnadsår: 1993

Värdeår: 1929

Fastighetsbeteckning: Eldaren 7

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>	P-platser
			Antal platser
1 rok	11	439	5
2 rok	2	140	
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>579</b>	

**Totalt antal bostadslägenheter: 13**

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har under året haft 12 styrelsemöten. Styrelsen antog budgeten med en avgiftshöjning på 4% från och med januari 2026. Föreningen har anordnat med två städdagar under året samt fortsatt arbetet med en uppdaterad underhållsplan för fastigheten.

Några väsentliga reparationer eller underhåll har inte genomförts under året.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	26
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 1 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	26

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	497	498	461	430
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 81	- 59	- 250	- 317
Soliditet %	75	75	75	75
Balansomslutning, tkr	17 188	17 323	17 410	17 672
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	821	805	760	710
Skuldsättning / Kvm	7 073	7 146	7 219	
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	7 219	7 294	7 368	
Sparande/kvm	100	137	108	
Räntekänslighet	9	9	10	
Energikostnad / kvm	259	248	216	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	91	92	

### Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

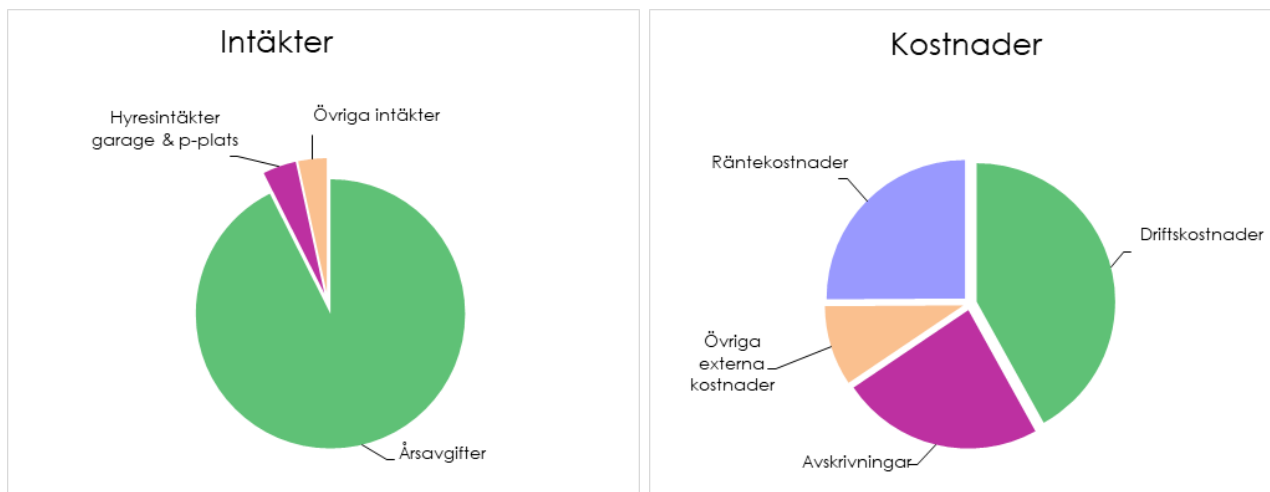
**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



### Uppllysning vid förlust

Årets resultat efter finansiella poster innebär en förlust.

Brf Eldaren 7 höjde årsavgiften med 2% procent från januari 2025 och 4% från januari 2026.

I resultatet ingår avskrivningar med 140 292 kronor. Exkluderas avskrivningarna blir resultatet positivt.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 928 723	477 576	216 000	- 1 575 974	- 59 337
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			29 000	-29 000	
Balanseras i ny räkning				- 59 337	59 337
Årets resultat					- 81 047
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 928 723</b>	<b>477 576</b>	<b>245 000</b>	<b>- 1 664 311</b>	<b>- 81 047</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 664 311
Årets resultat	- 81 047
<b>Totalt</b>	<b>- 1 745 358</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	32 358
Balanseras i ny räkning	- 1 777 716
<b>Totalt</b>	<b>- 1 745 358</b>

Avsättning till yttre fonden sker med 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat och balansräkning med tilläggsupplysningar.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	496 564	497 531
Övriga rörelseintäkter		14 750	15 532
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>511 314</b>	<b>513 063</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-249 536	-223 281
Övriga externa kostnader	3	-55 657	-57 290
Avskrivningar		-140 292	-140 292
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-445 485</b>	<b>-420 863</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>65 829</b>	<b>92 200</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 342	2 257
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 281	-153 884
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 876</b>	<b>-151 537</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-81 047</b>	<b>-59 337</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-81 047</b>	<b>-59 337</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-81 047</b>	<b>-59 337</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	16 830 438	16 970 730
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 830 438</b>	<b>16 970 730</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 830 438</b>	<b>16 970 730</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 896	350
Övriga fordringar		4 268	4 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	14 297	10 065
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 461</b>	<b>14 853</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		335 109	337 412
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>335 109</b>	<b>337 412</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>357 570</b>	<b>352 265</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 188 008</b>	<b>17 322 995</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 406 299	14 406 299
Fond för yttre underhåll		245 000	216 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 651 299</b>	<b>14 622 299</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 664 311	-1 575 974
Årets resultat		-81 047	-59 337
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 745 358</b>	<b>-1 635 311</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 905 941</b>	<b>12 986 988</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 068 332	2 089 932
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 068 332</b>	<b>2 089 932</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 111 532	2 133 132
Leverantörsskulder		22 024	21 976
Skatteskulder		2 275	2 426
Övriga skulder		2 170	3 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	75 734	85 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 213 735</b>	<b>2 246 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 188 008</b>	<b>17 322 995</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		65 829	92 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		140 292	140 292
<b>Summa</b>		<b>206 121</b>	<b>232 492</b>
Övriga finansiella poster		2 342	2 257
Erhållen ränta		63	90
Erlagd ränta		-149 281	-153 884
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>59 245</b>	<b>80 955</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-7 608	648
Förändring av rörelseskulder		-10 741	15 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>40 896</b>	<b>97 388</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering		-43 200	-43 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-43 200</b>	<b>-43 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 304</b>	<b>54 188</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>337 412</b>	<b>283 223</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>335 109</b>	<b>337 412</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Inventarier	5	20
Staket	10	10

### Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	475 439	466 116
Hysesintäkter förråd	450	5 400
Hysesintäkter garage och p-platser	20 675	26 015
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>496 564</b>	<b>497 531</b>

### Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	13 608	14 997
Uppvärmning	107 947	99 552
Vatten och avlopp	31 791	31 783
Sophämtning	18 651	10 609
TV	8 280	11 612
Försäkring	22 511	21 323
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 632	21 190
Förbrukningsmaterial	310	1 153
Förbrukningsinventarier	1 602	0
Reparation och underhåll fönster	3 163	0
Reparation och underhåll portar och lås	8 611	9 803
Reparation och underhåll el	0	1 259
Reparation och underhåll	10 430	-1
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>249 536</b>	<b>223 281</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	31 224	29 556
Extra ekonomisk förvaltning	2 375	3 563
Revisionsarvode	13 813	12 750
Bankkostnader	3 332	3 233
Övriga administrativa kostnader	920	6 120
Föreningsomkostnader	3 993	2 068
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>55 657</b>	<b>57 290</b>

<b>Not 4. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	12 597 289	12 597 289
Anskaffningsvärde mark	5 496 122	5 496 122
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 093 411</b>	<b>18 093 411</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 1 122 681	- 982 389
Årets avskrivningar	- 140 292	- 140 292
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 262 973</b>	<b>-1 122 681</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 830 438</b>	<b>16 970 730</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	7 022 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark	3 764 000	4 344 000
	<b>10 786 000</b>	<b>9 544 000</b>

<b>Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	5 711	5 393
FRUBO AB	2 696	2 602
Tele2 Sverige AB	2 070	2 070
Bostadsrätterna	3 820	0
<b>Summa</b>	<b>14 297</b>	<b>10 065</b>

**Not 6. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>
Swedbank 81122	2028-03-24	3,830 %	2 089 932	2 111 532
Swedbank 81114	2026-02-28	2,790 %	2 089 932	2 111 532
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>4 179 864</b>	<b>4 223 064</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 111 532	-2 133 132
			<b>2 068 332</b>	<b>2 089 932</b>

De skulder som förfaller under 2026 redovisas som kortfristig skuld men lånen planeras att förlängas. Föreningens årliga amortering är 43 200 kronor.

<b>Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förskottsbet avgift/hyra	37 641	43 004
Upplupna utgiftsräntor	19 353	20 792
Tekniska Verken	18 366	20 773
Bixia AB	374	653
<b>Summa</b>	<b>75 734</b>	<b>85 222</b>

<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 873 000	5 873 000
<b>Summa:</b>	<b>5 873 000</b>	<b>5 873 000</b>

## Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-06

---

David Kelly  
Ordförande

---

Anna Nordwall  
Ledamot

---

Ida Sonesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Brf Eldaren 7, Årsredovisning 2025

ID: 08df77a0-1935-11f1-a96f-6388819bffe

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-06

## Underskrifter

Brf Eldaren 7  
dav.kelly@outlook.com  
Signerat: 2026-03-06 11:44 BankID DAVID CHRISTOPHER KELLY

Brf Eldaren 7  
idasonesson26@gmail.com  
Signerat: 2026-03-24 19:31 BankID Ida Sonesson

Brf Eldaren 7  
annanordwall15@gmail.com  
Signerat: 2026-03-07 13:53 BankID Anna Nordwall

Blixt Revision AB  
Maria@blixt-revision.se  
Signerat: 2026-03-25 16:11 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
181 Årsredovisning 2025.pdf	628.3 kB	b251 6dd6 092c 56f0 b661 533e 009e 1b38 ee45 aa54 8133 a1ec 4f16 30c9 f647 700d

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-06	09:21	Skapat   Lisa Eriksson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-06	11:44	Signerat   Brf Eldaren 7 Genomfört med: BankID av DAVID CHRISTOPHER KELLY. IP: 87.251.201.94
2026-03-07	13:53	Signerat   Brf Eldaren 7 Genomfört med: BankID av Anna Nordwall. IP: 192.16.140.117
2026-03-24	19:31	Signerat   Brf Eldaren 7 Genomfört med: BankID av Ida Sonesson. IP: 83.249.160.254
2026-03-25	16:11	Signerat   Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 94.234.78.12

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eldaren 7  
Org. nr. 769631–6939

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

# Blixt Revision AB

## 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 föreningen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 vi 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573717737

## Dokument

### 2512 RB Eldaren 7

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-25 16:09:55 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-03-25 16:11:31 CET (+0100)

## Signerare

### Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2026-03-25 16:11:31 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

