



Välkommen till årsredovisningen för Brf Elisby

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Penninggräset 14	2023	Stockholm
Penninggräset 15	2023	Stockholm
Penninggräset 16	2023	Stockholm
Penninggräset 17	2023	Stockholm
Penninggräset 5	2023	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försikring

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2088.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 028 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 150 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Hedensjö	Ordförande
Alula Tilahun	Styrelseledamot
Anders Hans Vasseur	Styrelseledamot
Fred Rovander	Styrelseledamot
Martin Cameron	Styrelseledamot
Niklas Karlsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening

Revisorer

Eugen Voinitch Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Finansiering	Solifast Finansiering KB
Revision	Carlson & Partners Revisionsbyrå AB
Sophämtning/renhållning	Stockholm Vatten AB
VVS, jourutryckning	Aktiebolaget Snabba Ryck Fastighets

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	709 564	806 447	501 017	-
Resultat efter fin. poster	-392 631	-434 550	-417 871	-8 940
Soliditet (%)	83	83	84	-
Yttre fond	116 041	76 041	36 041	-
Taxeringsvärde	45 498 000	45 498 000	17 057 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	685	685	424	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	87,3	88,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 062	11 062	11 062	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 888	9 888	9 888	-
Sparande / kvm totalyta, kr	61	54	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	24	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	7,8	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	13	17	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	30	13	49	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	3,98	4,89	-
Räntekänslighet (%)	16,15	16,15	23,32	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras i huvudsak av föreningens avskrivningar. Dessa påverkar resultatet redovisningsmässigt men innebär inte något direkt utflöde av likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	50 000 000	-	-	50 000 000
Upplåtelseavgifter	10 700 000	-	-	10 700 000
Fond, yttre underhåll	76 041	-	40 000	116 041
Balanserat resultat	-502 852	-434 550	-40 000	-977 402
Årets resultat	-434 550	434 550	-392 631	-392 631
Eget kapital	59 838 639	0	-392 631	59 446 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-937 402
Årets resultat	-392 631
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 000
Totalt	-1 370 033

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 370 033

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	709 564	806 447
Summa rörelseintäkter		709 564	806 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-129 558	-120 566
Övriga externa kostnader	7	-75 583	-146 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-463 344	-463 280
Summa rörelsekostnader		-668 485	-730 835
RÖRELSERESULTAT		41 079	75 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-433 710	-510 162
Summa finansiella poster		-433 710	-510 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-392 631	-434 550
ÅRETS RESULTAT		-392 631	-434 550

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	70 741 569	71 204 913
Summa materiella anläggningstillgångar		70 741 569	71 204 913
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 741 569	71 204 913
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 806	4 684
Övriga fordringar	10	156 110	115 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 345	0
Summa kortfristiga fordringar		205 260	119 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		348 020	610 604
Summa kassa och bank		348 020	610 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		553 280	730 503
SUMMA TILLGÅNGAR		71 294 849	71 935 416

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 700 000	60 700 000
Fond för yttre underhåll		116 041	76 041
Summa bundet eget kapital		60 816 041	60 776 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-977 402	-502 852
Årets resultat		-392 631	-434 550
Summa fritt eget kapital		-1 370 033	-937 402
SUMMA EGET KAPITAL		59 446 008	59 838 639
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	11 371 700	11 371 700
Summa långfristiga skulder		11 371 700	11 371 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 439	3 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	470 703	721 618
Summa kortfristiga skulder		477 142	725 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 294 849	71 935 416

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	41 079	75 612
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	463 344	463 280
	504 423	538 892
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-420 664	-510 162
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	83 759	28 730
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 467	45 258
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-260 982	-10 918 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-221 690	-10 844 695
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	11 371 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	11 371 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-221 690	527 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	725 819	198 814
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	504 130	725 819

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Elisby 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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	1,00 %
---------	--------

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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	704 064	704 064
Påminnelseavgift	600	780
Överlåtelseavgift	1 470	11 464
Andrahandsuthyrning	3 430	36 806
Vidarefakturerade kostnader	0	34 031
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	19 303
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	709 564	806 447

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	35 500	0
Gemensamma utrymmen	0	133
Förbrukningsmaterial	0	7 462
Summa	35 500	7 595

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	0	12 018
Summa	0	12 018

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	34 506	15 053
Sophämtning/renhållning	38 528	56 976
Summa	73 034	72 029

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 024	28 924
Summa	21 024	28 924

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Juridiska åtgärder	1 000	0
Inkassokostnader	6 634	2 191
Revisionsarvoden extern revisor	27 375	24 750
Föreningskostnader	488	5 077
Förvaltningsarvode enl avtal	37 184	49 920
Överlåtelsekostnad	2 058	16 048
Övriga förvaltningsarvoden	0	12 972
Administration	106	2 432
Konsultkostnader	0	33 600
Summa	75 583	146 990

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	433 710	510 162
Summa	433 710	510 162

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 015 557	72 015 557
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 015 557	72 015 557
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-810 644	-347 364
Årets avskrivning	-463 344	-463 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 273 988	-810 644
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 741 569	71 204 913
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 681 270</i>	<i>25 681 270</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 308 000	23 308 000
Taxeringsvärde mark	22 190 000	22 190 000
Summa	45 498 000	45 498 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	156 110	115 215
Borgo räntekonto	0	0
Summa	156 110	115 215

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	9 345	0
Summa	9 345	0

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2027-05-07	3,05 %	3 790 566	3 790 566
Solifast Finansiering KB	2029-05-07	3,90 %	3 790 567	3 790 567
Solifast Finansiering KB	2027-05-07	4,13 %	3 790 567	3 790 567
Summa			11 371 700	11 371 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 371 700 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	58 690	58 807
Uppl kostn räntor	13 046	0
Uppl kostn vatten	8 651	7 513
Uppl kostnad Sophämtning	8 852	7 820
Förutbetalda intäkter	322 792	585 376
Förutbet hyror/avgifter	58 672	62 102
Summa	470 703	721 618

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

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

Fredrik Hedensjö
Ordförande

Alula Tilahun
Styrelseledamot

Anders Hans Vasseur
Styrelseledamot

Fred Rovander
Styrelseledamot

Martin Cameron
Styrelseledamot

Niklas Karlsson
Styrelseledamot

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

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2026 15:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.06.2026 19:24

DOCUMENT ID:

HJI9ksuEZMI

ENVELOPE ID:

r151i0EZMG-HJI9ksuEZMI

DOCUMENT NAME:

Brf Elisby, 769639-5461 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:

04d067d636e0239c2c66e255bbdec119dc17e29d4da79
355e3a57ecd00dfc740d7f0056759ecdee381ad4e34c2f0
227415ffff33e63328ed6a35735cc36498ba

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. NIKLAS KARLSSON no.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 21:01 08.06.2026 21:00	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.163
2. Fredrik Hedensjö fredrik.hedensjo@convini.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 07:48 09.06.2026 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.24.41
3. FRED ROVANDER fredrovander@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 07:02 10.06.2026 07:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.129.189
4. Anders Hans Vasseur vasseuranders@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 07:53 10.06.2026 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.3.207
5. LUUL TILAHUN alula007@yahoo.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 08:32 08.06.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.234
6. Martin Cameron martincameron93@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 08:35 10.06.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.159
7. EUGEN VOINITCH eugen.voinitch@carlrev.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 15:16 10.06.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.48

* 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 Brf Elisby
Org.nr. 769639-5461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elisby för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

dess 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 Elisby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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.

Hässelby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2026 15:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 08.06.2026 19:24

DOCUMENT ID:

SJL5JjuN-fe

ENVELOPE ID:

Sk9ysu4WMg-SJL5JjuN-fe

DOCUMENT NAME:

Brf Elisby-RB-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e673806ada33b810bc79cd5af5239dd70e5d73150712b
e26354a4861aa06f3cf949093ec5c783f3325b30c66fbb7
585160849e64daafc4686fddcef0d19a36e8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EUGEN VOINITCH	Signed	10.06.2026 15:15	eID	Swedish BankID
eugen.voinitch@carlrev.se	Authenticated	10.06.2026 15:14	Low	IP: 178.174.193.48

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed