Årsredovisning 2025

Brf Eldaren 14

716416-6915



nabo

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldaren 14

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

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.

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

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 1979-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 14	1979	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 329 kvm och 10 lokaler om 527 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Göran Fors	Ordförande
Amin Edward Bell	Sekreterare
Erik Gustav Heimdahl Pettersson	Styrelseledamot
Marketta Hannele Ahonen	Styrelseledamot
Ola Ölund	Kassör
Patrick Hed	Styrelseledamot
Carl Tiselius	Styrelsesuppleant

Valberedning

Ursula Grönberg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Göran Nils Hedberg	Revisor
Tommy Grönberg	Revisor
Lilian Albert	Revisorssuppleant
Haydee Alto	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

1982-1983
- Stambyte

2007
- Joniseringsanlk. varm/kallvattenledning
- 3 tvättmaskiner utbytta
- Dränering gård

2008
- 10 balkonger byggs/monteras
- Energideklaration genomförs
- Takkupa och 2 takfönster kupolen + takkupa i gästrum, snörasskydd yttertak

2009
- Nytt golv restaurang (försäkringsjobb)
- Målning yttertak del 1, målning fönster

2010
- Ny hiss Vikingagatan
- Rökluckor
- Ny avisingsanläggning
- Målning yttertak del 2

2011
- Nya radiatorer i båda entreer
- Spolning stickledningar

2012-2013
- Fasadrenovering

2014
- Innergård upprustad, plattsättning

2015
- Köksstammar Vikingagatan spolade

2016
- Byte avloppsrör i källaren
- Säkerhetsdörrar 21 nya, 2 fanns redan. Färgmatchninh/uppdatering av trapphus Vikingagatan

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

2016
- Byte stamledning Vikingagatan
- Uppdaterad taksäkerhet

2017
- OVK genomförd
- Tätning av frånluftskanal och installation av fläkt hos Butik Potttan
- VA byte av horisontella avloppsstammar i källaren
- Tvättstuga byte av 1 tvättmaskin

2018
- Brandsäkerhet, riskanalys och åtgärd
- Entrédörr, lackering utsida
- Värmeväxlare byte
- Yttertak, kontroll och läckageåtgärd

2019
- Ny tvättmaskin
- Kartering ventilationssystem
- Renovering tvättstuga

2020
- Soprum; avloppsrör byte + ytskikt

2021
- Hissgolv nya ytskikt

2022
- Nytt torkskåp tvättstuga
- Altan, lasering väggar
- Spolning och filmning av avloppsrör
- Ny avgasare

2023-2024
- Renovering av fönster

2025
- OVK genomförd
- Kontroll av elinstallationer i huset
- Ny diskmaskin
- Ny torktumlare tvättstuga

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hisservice	Norra Hisspecialisten i Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Under verksamhetsåret har Kiwa Sweden AB ersatts med Hissbesiktningar i Sverige AB för besiktning av hissar.

Övriga uppgifter

Föreningen överväger att tidigarelägga planerat stambyte i fastigheten, men några beslut om detta har ännu inte fattats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 37 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 994 858	2 808 780	2 600 444	2 277 073
Resultat efter fin. poster	1 221 790	461 207	-3 604 716	147 781
Soliditet (%)	33	28	26	38
Yttre fond	650 544	372 600	2 803 448	2 430 848
Taxeringsvärde	124 600 000	124 200 000	124 200 000	124 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	450	450	409	390
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,5	36,8	36,2	39,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 317	4 349	4 392	4 435
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 445	3 471	3 505	3 616
Sparande / kvm totalyta, kr	356	270	194	157
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	17	22	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	151	137	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	34	28	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	203	187	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	4,62	1,78	0,73
Räntekänslighet (%)	9,59	9,66	10,73	11,38

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 904 589	-	-	3 904 589
Fond, yttre underhåll	372 600	-	277 944	650 544
Balanserat resultat	-120 584	461 207	-277 944	62 679
Årets resultat	461 207	-461 207	1 221 790	1 221 790
Eget kapital	**4 617 812**	**0**	**1 221 790**	**5 839 602**

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	62 679
Årets resultat	1 221 790
Totalt	**1 284 469**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	373 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-16 200
Balanseras i ny räkning	926 869
	1 284 469

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 994 858	2 808 780
Övriga rörelseintäkter	3	564 377	41 716
Summa rörelseintäkter		**3 559 235**	**2 850 496**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 609 397	-1 594 708
Övriga externa kostnader	9	-129 967	-143 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 956	-232 766
Övriga rörelsekostnader		-137 077	0
Summa rörelsekostnader		**-2 100 397**	**-1 970 697**
RÖRELSERESULTAT		**1 458 838**	**879 799**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 996	51 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-293 045	-470 057
Summa finansiella poster		**-237 049**	**-418 592**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 221 790**	**461 207**
ÅRETS RESULTAT		**1 221 790**	**461 207**

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	12 813 325	13 037 281
Maskiner och inventarier	12	0	-5 004
Pågående projekt	13	426 517	228 849
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 239 842**	**13 261 126**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 239 842**	**13 261 126**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 623	161 804
Övriga fordringar	14	1 229 042	571 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	201 163	185 188
Summa kortfristiga fordringar		**1 520 828**	**918 975**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 794 328	2 233 052
Summa kassa och bank		**2 794 328**	**2 233 052**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 315 156**	**3 152 027**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 554 998**	**16 413 152**

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 904 589	3 904 589
Fond för yttre underhåll		650 544	372 600
Summa bundet eget kapital		**4 555 133**	**4 277 189**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		62 679	-120 584
Årets resultat		1 221 790	461 207
Summa fritt eget kapital		**1 284 469**	**340 623**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 839 602**	**4 617 812**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		1 051 613	1 091 729
Summa långfristiga skulder		**1 051 613**	**1 091 729**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 053 395	10 128 395
Leverantörsskulder		115 554	94 152
Skatteskulder		5 862	21 452
Övriga kortfristiga skulder		102 615	109 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	386 357	350 032
Summa kortfristiga skulder		**10 663 783**	**10 703 611**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 554 998**	**16 413 152**

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 458 838**	**879 799**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	223 956	232 766
Övrigt	-5 004	0
	1 677 790	**1 112 565**
Erhållen ränta	45 968	41 667
Erlagd ränta	-259 849	-485 208
Erhållen utdelning	10 028	9 798
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 473 938**	**678 822**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 075	-156 291
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 976	-139 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 517 989**	**382 810**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-197 668	-228 849
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-197 668**	**-228 849**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 000	-100 000
Depositioner	-40 116	35 454
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-115 116**	**-64 546**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 205 205**	**89 415**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 790 257**	**2 700 841**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 995 462**	**2 790 257**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eldaren 14 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 048 416	1 048 416
Hyresintäkter, lokaler	1 705 027	1 626 867
Intäktsreduktion	0	-7 625
Vatten	61 226	21 664
Värme	33 512	5 575
Övriga intäkter	134 877	113 883
Övernattnings-/gästlägenhet	11 800	0
Summa	**2 994 858**	**2 808 780**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Erhållna bidrag	5 670	0
Övriga intäkter	-2 486	27 747
Återvunnen moms	560 394	0
Övriga rörelseintäkter	800	13 972
Summa	**564 377**	**41 716**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	14 713	1 684
Städning	58 481	55 200
Besiktning och service	109 256	57 266
Trädgårdsarbete	1 634	2 832
Övrigt	26 050	18 000
Summa	**210 134**	**134 982**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	21 521
Bostäder VVS	11 490	0
Tvättstuga	4 381	0
Dörrar och lås/porttele	5 964	1 908
VA	16 930	18 951
Ventilation	0	8 000
El	30 742	0
Hissar	80 989	125 547
Tak	10 470	0
Fasader	36 625	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	38 695
Summa	**197 591**	**214 622**

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	94 656
Fönster	16 200	0
Summa	**16 200**	**94 656**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	58 602	50 537
Uppvärmning	451 546	441 759
Vatten	110 436	100 585
Sophämtning	193 546	199 183
Summa	**814 130**	**792 064**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 423	58 411
Bredband	3 540	3 540
Bredband/Kabeltv	113 444	111 848
Arvode teknisk förvaltning	1 835	1 835
Fastighetsskatt	189 100	182 750
Summa	**371 342**	**358 384**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	16 280	1 892
Övriga förvaltningskostnader	59 502	72 201
Juridiska kostnader	246	18 419
Ekonomisk förvaltning	53 938	50 713
Summa	**129 967**	**143 223**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	294 001	470 057
Övriga räntekostnader	-956	0
Summa	**293 045**	**470 057**

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 159 120	20 159 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**20 159 120**	**20 159 120**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 121 839	-6 891 569
Årets avskrivning	-223 956	-230 270
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 345 795**	**-7 121 839**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 813 325**	**13 037 281**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 535 155*	*2 535 155*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 400 000	41 600 000
Taxeringsvärde mark	75 200 000	82 600 000
Summa	**124 600 000**	**124 200 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 280	116 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**116 280**	**116 280**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-121 284	-118 788
Årets avskrivning	5 004	-2 496
Utgående ackumulerad avskrivning	**-116 280**	**-121 284**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**-5 004**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	228 849	0
Årets investeringar	197 668	228 849
Summa pågående arbeten	**426 517**	**228 849**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 908	1 931
Övriga fordringar	0	12 847
Nabo Klientmedelskonto	1 201 134	557 205
Summa	**1 229 042**	**571 983**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 971	107 042
Försäkringspremier	65 109	62 123
Räntor	22 724	0
Bredband	295	295
Förvaltning	16 264	15 728
Upplupna hyror, avgifter	11 800	0
Summa	**201 163**	**185 188**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	-	-	-	1 800 000
Stadshypotek	-	-	-	8 328 395
Stadshypotek	2026-03-30	2,88 %	5 064 198	
Stadshypotek	2026-01-02	2,64 %	3 239 197	
Stadshypotek	2026-01-02	2,64 %	1 750 000	
Summa			**10 053 395**	**10 128 395**
Varav kortfristig del			10 053 395	10 128 395

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 553 395 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 241	23 615
El	4 282	6 182
Uppvärmning	61 048	60 031
Utgiftsräntor	34 095	899
Vatten	16 876	16 778
Förutbetalda avgifter/hyror	245 815	242 527
Summa	**386 357**	**350 032**

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 499 999	14 499 999

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm

Amin Edward Bell
Sekreterare

Erik Gustav Heimdahl Pettersson
Styrelseledamot

Lars-Göran Fors
Ordförande

Marketta Hannele Ahonen
Styrelseledamot

Ola Ölund
Kassör

Patrick Hed
Styrelseledamot

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

Göran Nils Hedberg
Revisor

Tommy Grönberg
Revisor

SygzCY2TZI-BJgMAK2a-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 12:02

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.04.2026 09:19

DOCUMENT ID:
BJgMAK2a-l

ENVELOPE ID:
SygzCY2TZl-BJgMAK2a-l

DOCUMENT NAME:
Brf Eldaren 14, 716416-6915 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
025674c5fd21b8cf98b84f245583216d7212a3855f9ff49cc836ac04dd08a0bcbda08b41e7f8481f7998d1f8ccece3d1f010e469e17545319cd7be2291729d3f

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. **Amin Edward Bell**	**Signed**	**27.04.2026 09:22**	**eID**	**Swedish BankID**
aminbell82@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 09:19	Low	IP: 94.254.123.226
2. **Lars-Göran Fors**	**Signed**	**27.04.2026 09:29**	**eID**	**Swedish BankID**
fors.larsgoran@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 09:28	Low	IP: 31.208.58.126
3. **Marketta Hannele Ahonen**	**Signed**	**27.04.2026 09:36**	**eID**	**Swedish BankID**
marketta.hnn@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 09:34	Low	IP: 95.193.200.18
4. **OLA ÖLUND**	**Signed**	**27.04.2026 09:48**	**eID**	**Swedish BankID**
ola_ohlund@hotmail.com	Authenticated	27.04.2026 09:47	Low	IP: 90.129.235.228
5. **ERIK GUSTAV HEIMDAHL PETTERSSON**	**Signed**	**27.04.2026 10:07**	**eID**	**Swedish BankID**
g.heimdahl@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 10:07	Low	IP: 90.238.46.105
6. **PATRICK HED**	**Signed**	**27.04.2026 10:10**	**eID**	**Swedish BankID**
patrik.hed@telia.com	Authenticated	27.04.2026 10:10	Low	IP: 104.28.45.53
7. **TOMMY GRÖNBERG**	**Signed**	**27.04.2026 10:16**	**eID**	**Swedish BankID**
tommy.gronberg@cms-wistrand.com	Authenticated	27.04.2026 10:15	Low	IP: 80.216.193.91
8. **Göran Hedberg**	**Signed**	**28.04.2026 12:02**	**eID**	**Swedish BankID**
goran.hedberg.01@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 17:14	Low	IP: 90.129.235.117

* 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

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELDAREN NR 14

Vi har granskat styrelsens årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2025. Vi har tagit del av protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt vidtagit de granskningsåtgärder i övrigt som vi ansett erforderliga för att revisionen skall ha utförts enligt god redovisningssed.

Efter avslutad revision tillstyrker vi att den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningen fastställs och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under räkenskapsåret.

Stockholm den / april 2026

Göran Hedberg

Tommy Grönberg

Av föreningen valda revisorer

rkxzRth6bl-HybgMRY26Zx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 11:59

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.04.2026 09:19

DOCUMENT ID:
HybgMRY26Zx

ENVELOPE ID:
rkxzRth6bl-HybgMRY26Zx

DOCUMENT NAME:
REVISIONSBERÄTTELSE 20 april 2026(18582132.1).pdf
1 page

SHA-512:
5353674954fbc2d509d1495848908f9935567414573d3
01b4860f1b12f746047c77269920c924d34139d2b3a6c7
073ba0abbbd106b88da71902ce92a22c4e7f9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMMY GRÖNBERG	Signed	27.04.2026 10:17	eID	Swedish BankID
tommy.gronberg@cms-wistrand.com	Authenticated	27.04.2026 10:17	Low	IP: 80.216.193.91
2. Göran Hedberg	Signed	28.04.2026 11:59	eID	Swedish BankID
goran.hedberg.01@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 17:16	Low	IP: 90.129.235.117

* 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