

Årsredovisning

för

Brf Elddonet

769638-1644

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Elddonet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elddonet, med säte i Täby, får härmed lämna följande berättelse för verksamhetsåret 2024.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsens sammansättning 2024

Ordinarie

Emil Andersson, ordförande

Johan Fröberg, kassör

Maria Rosendahl

Joel Andersson

Linda Doktár

Fredrik Malmstedt, avträtt under 2024

Anton Harsem, avträtt under 2024

Suppleant

Oskar Tidhult, avträtt under 2025

Revisor

Fredrik Åborg, MT Revision AB

Styrelsens arbete

Styrelsen har under 2024 haft 13 st protokollförda sammanträden.

Välkommen till Brf Elddonet – en bostadsrättsförening som erbjuder hög livskvalitet i hjärtat av Täby Park.

År 2023 stod fastigheten klar i en sober stil med smarta planlösningar, vilket har uppmärksammats och lett till att Brf Elddonet nominerades till Täby Stadsbyggnadspris samma år. Föreningen äger fastigheten Täby Månstenen 5, som utgör ett hemtrevligt bostadskvarter bestående av mark, 150 moderna lägenheter, 5 trendiga radhus, 3 luftiga lokaler samt en innergård med ett inglasat orangeri och eldstad. Bostäderna varierar i storlek och passar både för en ensamstående, ett par eller en barnfamilj. Under 2024 har 52 överlåtelser skett varav merparten med entreprenören som säljare.

Hållbarhet är en central del i Brf Elddonets design.

Föreningen har utformat sina byggnader med hållbara material och har certifierats med miljöbyggnad silver. Bostäderna är inredda med långhållbara material, såsom omslipad ekparkett och bänkskivor i kalkstenskomposit. Fastigheten har energieffektiva lösningar, och i garaget finns elbilsplatser och låncyklar. Även utomhusmiljön är genomtänkt med en grön innergård och sedumtak för att främja biologisk mångfald.

Täby Park är idealiskt för en aktiv livsstil nära naturen och sporthallar, men också bekvämt beläget nära stadsliv och bekvämligheter.

Området är rikt på grönområden, lekparkar, förskolor, butiker och restauranger, vilket gör det till en perfekt plats för både barnfamiljer och äldre. Shoppingcentret Täby Centrum ligger på gångavstånd, och Ensta friluftsområde finns också i närheten. Goda kommunikationsmöjligheter via Roslagsbanan och bussar på E18 gör det enkelt att ta sig till Stockholm och andra närliggande områden.

Som nyproducerad fastighet har Brf Elddonet en hög standard och ett lågt underhållsbehov.

Föreningen arbetar kontinuerligt med att utvärdera skötsel- och reparationsbehov. En aktuell underhållsplan för åren 2024-2074 har upprättats av Sustera, planen följs och inga större underhållsåtgärder har behövts under 2024 eller är planerade för 2025.

Ekonomi i föreningen är stabil och hållbar.

Föreningen har en ekonomisk plan som säkerställer en god ekonomi. Föreningen följer löpande upp räntenivåer och räntebindningstid där majoriteten av lånen f.n. löper med bunden löptid.

För att möta ökande kostnader i en osäker omvärld har föreningen valt att höja avgifterna med 2 % från och med den 1 januari 2025. Under året har två av tre lokaler sagts upp av de aktuella hyresgästerna och föreningen söker aktivt nya hyresgäster, främst bland lokala företag, för att driva verksamheter som gynnar närområdet och dess livfullhet. I likhet med många andra bostadsrättsföreningar redovisar Brf Elddonet en förlust i årsredovisningen, vilket inte nödvändigtvis speglar föreningens ekonomiska situation där både nuvarande belåning och ett positivt kassaflöde talar till föreningens fördel.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror huvudsakligen på att föreningen har höga avskrivningar som belastar resultatet då det är en nybildad förening med högt anskaffningsvärde på byggnaden.

Framtida ekonomiska åtaganden såsom exempelvis underhåll kommer att finansieras med egna medel och nya lån. Förändringar i kortsiktiga ekonomiska åtaganden såsom räntekostnader och driftkostnader kommer att finansieras genom justering av medlemsavgifterna.

Engagemang och gemenskap är viktiga värden för Brf Elddonet.

Föreningens medlemmar visade stort engagemang vid förra årsstämman, där alla platser i styrelsen fylldes av 7 styrelseledamöter och 1 suppleant. Föreningen ser det som viktigt att ta tillvara på den kompetens och kunskap som finns hos medlemmarna för att skapa en trivsamt gemenskap och miljö tillsammans.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Skatteverket meddelat beslut i ett ärende rörande föreningens begärda avdrag för investeringsmoms. Avdraget avser investeringsutgifter för nybyggnation av föreningens fastighet, specifikt för kommersiella lokaler och parkeringsgarage. Skatteverket har efter prövning medgivit ett avdrag om totalt **10 166 650 kronor**, vilket motsvarar en del av det yrkade beloppet. Utbetalning har därefter skett till föreningen under året. Resterande del av föreningens momsyrkande har ännu inte beviljats, och föreningens motpart i byggprojektet, Einar Mattsson-koncernen, har aviserat att man avser att överklaga beslutet vid lämpligt tillfälle.

Föreningen har samtidigt en skuld till Einar Mattsson-koncernen som härrör från likvidavräkningen vid fastighetsförvärvet. Skulden var initialt 31 512 598 kronor, men har i enlighet med avtal delvis reglerats under året genom amortering. Enligt ett särskilt avtal mellan parterna ska föreningen endast återbetala det belopp som motsvaras av faktisk ersättning från Skatteverket för momsavdrag. Detta innebär att resterande del av skulden, uppgående till 20 281 270 kronor, är villkorad och kommer att skrivas av om ytterligare avdrag inte beviljas. Skulden är därför inte upptagen till fullt belopp i balansräkningen, utan den redovisade skulden speglar endast den del som med säkerhet kommer att regleras.

Flerårsöversikt (kr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 109	1 470	0
Resultat efter finansiella poster	-9 979	-4 210	0
Soliditet (%)	81,7	81,8	11,1
Skuldsättning / kvm	7 267	7 309	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 862	8 914	0
Sparande / kvm	108	-7	0
Energikostnad / kvm	161	39	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	705	115	0
Räntekänslighet	11	74	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	78	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Eftersom föreningen är nyproducerad och endast har utfall i resultaträkningen för perioden november-december 2023, går det inte att redovisa några rättvisande nyckeltal baserade på uppgifter från resultaträkningen för hela 2023. För 2024 finns däremot utfall för hela året.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	560 180 000	0	0	-4 209 647	555 970 353
Disposition av föregående års resultat:		133 333	-4 342 980	4 209 647	0
Årets resultat				-9 979 007	-9 979 007
Belopp vid årets utgång	560 180 000	133 333	-4 342 980	-9 979 007	545 991 346

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 342 980
årets förlust	-9 979 007
	-14 321 987

behandlas så att	
till yttre fond avsätts	133 333
i ny räkning överföres	-14 455 320
	-14 321 987

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	9 109 076	1 390 050
Övriga intäkter		46 609	80 000
Summa rörelseintäkter		9 155 685	1 470 050
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-3 964 551	-900 576
Övriga externa kostnader	5	-97 935	-3 152
Personalkostnader	6	-77 495	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 236 735	-4 122 444
Summa fastighetskostnader		-15 376 716	-5 026 172
Rörelseresultat		-6 221 031	-3 556 122
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147 853	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 905 829	-653 546
Summa finansiella poster		-3 757 976	-653 525
Resultat efter finansiella poster		-9 979 007	-4 209 647
Resultat före skatt		-9 979 007	-4 209 647
Årets resultat		-9 979 007	-4 209 647

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	629 439 481	643 828 650
Inventarier, verktyg och installationer	8	837 965	1 068 633
Summa materiella anläggningstillgångar		630 277 446	644 897 283
Summa anläggningstillgångar		630 277 446	644 897 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 533	435
Övriga fordringar		32 997	30 614 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		329 307	228 460
Summa kortfristiga fordringar		368 837	30 843 759
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 652 242	3 633 309
Summa kassa och bank		13 652 242	3 633 309
Summa omsättningstillgångar		14 021 079	34 477 068
SUMMA TILLGÅNGAR		644 298 525	679 374 351

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		560 180 000	560 180 000
Fond för yttre underhåll		133 333	0
Fond för yttre underhåll		560 313 333	560 180 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 342 980	0
Årets resultat		-9 979 007	-4 209 647
Summa fritt eget kapital		-14 321 987	-4 209 647
Summa eget kapital		545 991 346	555 970 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	62 295 727	85 013 755
Övriga skulder		219 350	239 600
Summa långfristiga skulder		62 515 077	85 253 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 756 963	529 870
Leverantörsskulder		597 965	434 511
Aktuella skatteskulder		259 290	1 069 306
Övriga skulder	10	11 236 543	34 895 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		941 341	1 221 256
Summa kortfristiga skulder		35 792 102	38 150 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		644 298 525	679 374 351

Kassaflödesanalys

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-9 979 007	-4 209 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11 236 735	4 122 444
Betald skatt	19 394 403	656 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 652 131	569 534

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av lagertillgångar	0	553 930 000
Förändring av kundfordringar	-6 098	0
Förändring av kortfristiga fordringar	10 276 602	-30 702 149
Förändring av leverantörsskulder	163 454	353 973
		-114 128 33
Förändring av kortfristiga skulder	-23 959 322	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 126 767	410 023 020

Investeringsverksamheten

Nedsättning av köpeskilling	3 383 102	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-86 393 512
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 383 102	-86 393 512

Finansieringsverksamheten

Förändring av övriga skulder	0	59 700
Lyft av lån	0	85 656 625
		-405 758 46
Amortering av lån	-490 935	7
		-320 042 14
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-490 935	2

Årets kassaflöde

10 018 934 3 587 366

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 633 309	45 943
Likvida medel vid årets slut	13 652 243	3 633 309

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästanpassningar	10 år
Övriga poster	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	155 000 000	155 000 000
	155 000 000	155 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	7 560 337	1 149 831
Hyrer	1 425 300	236 951
Övriga intäkter	123 439	3 269
	9 109 076	1 390 051

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	639 877	162 753
Reparationer	78 572	57 935
Planerat underhåll	7 700	0
Förvaltningsarvode	568 853	105 754
Försäkring	128 350	19 558
Fastighetsskatt	103 701	0
El	784 793	158 206
Uppvärmning	778 479	296 700
Vatten	320 083	4 999
Sophämtning	208 932	42 787
Kabel-TV och bredband	313 038	51 883
Övriga driftskostnader	32 172	0
	3 964 550	900 575

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Extern revision	15 846	0
Administrationskostnader	38 430	2 897
Bankkostnader	1 242	255
Konsultarvoden	42 416	0
	97 934	3 152

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	58 968	0
	58 968	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 527	0
	18 527	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 495	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	647 866 389	100 773 607
Nyanskaffning		534 052 965
Årets värdeöverföring		-7 363 774
Årets aktivering		20 403 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 866 389	647 866 389
Ingående avskrivningar	-4 037 738	
Årets avskrivningar	-11 006 068	-4 037 738
Nedsättning av köpeskilling	-3 383 102	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 426 908	-4 037 738
Utgående redovisat värde	629 439 481	643 828 651

Nedsättning av köpeskilling är kopplad till en överenskommelse där Bostadsrättsföreningen Elddonet (Köparen) och Einar Mattsson Telefonplan Holding AB (Säljaren) år 2019 ingick ett avtal om överlåtelse av andelar i Täby P. 4 Ekonomisk förening. Efter att ha justerat det avdragsgilla investeringsmomsen valde Köparen att sänka sitt yrkande, vilket ledde till en justering av köpeskillingen med 3 383 102 kronor.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 153 338	
Årets anskaffning		1 153 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 153 338	1 153 338
Ingående avskrivningar	-84 706	
Årets avskrivningar	-230 668	-84 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-315 374	-84 706
Utgående redovisat värde	837 964	1 068 632

Avskrivningstiden på inventarier, verktyg och installationer är generellt 60 månader.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,26	2025-09-30	7 221 966	7 673 966
SBAB	3,26	2025-09-30	7 748 031	7 786 966
SBAB	4,90	2025-09-30	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,68	2026-09-30	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,53	2027-09-29	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,49	2028-09-29	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,44	2029-09-28	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,42	2030-09-30	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,41	2031-09-29	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,40	2032-09-29	7 786 966	7 786 966
SBAB	4,40	2033-09-29	7 786 966	7 786 966
			85 052 691	85 543 626
Kortfristig del av långfristig skuld			22 756 963	15 460 932

Lån med villkorsändringsdatum under 2025 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Under år 2024 har föreningen amorterat 490 935 kr på fastighetslånen.

Not 10 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder i samband med uppförande	10 166 650	0
Övriga skulder	1 069 893	
	11 236 543	0

Föreningen har ursprungligen haft en skuld om 31 512 598 kr. Av detta belopp har 20 281 270 kr koppling till ännu inte beviljade avdrag för investeringsmoms. Enligt skriftlig överenskommelse med Einar Mattsson-koncernen ska denna del av skulden efterskänkas i den mån ytterligare avdrag inte beviljas av Skatteverket. Skulden är därmed villkorad och redovisas inte i sin helhet i balansräkningen. Föreningen kommer att reglera ytterligare skuld endast i den utsträckning ytterligare momsavdrag beviljas.

Not 11 Eventualtillgång

Föreningen har i samband med nybyggnation av fastigheten yrkat avdrag för investeringsmoms om totalt 30 447 920 kr. Skatteverket har under räkenskapsåret medgivit ett avdrag om 10 166 650 kr, vilket har utbetalats till föreningen.

Resterande del av det yrkade beloppet, 20 281 270 kr, har ännu inte beviljats. Enligt avtal med Einar Mattsson-koncernen, som företräder föreningen i ärendet gentemot Skatteverket, ska denna del av investeringsmomsen prövas vidare. Om ytterligare avdrag slutligen medges, tillfaller beloppet föreningen och används för att reglera återstående skuld enligt likvidavräkning.

Då beslut ännu inte har fattats av Skatteverket avseende den återstående delen av momsyrkandet och rättsläget inte är klarlagt, redovisas beloppet inte som en tillgång i balansräkningen. Det utgör istället en eventualtillgång vars utfall är beroende av kommande besked från Skatteverket.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Emil Andersson
Ordförande

Joel Andersson

Johan Fröberg

Maria Rosendahl

Linda Doktár

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

MT Revision

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Elldonet

Org.nr 769638-1644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elldonet för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige 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 Elddonet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 dag som framgår av min digitala underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 juni 2025



BRF Elddonet Årsredovisning 2024.pdf
(2525767 byte)
SHA-512: 263cf5ebcc38cb76433c660dfd0608f931f05
951a418fd4a9f72cf93b7d25113f7cbf00193e537fa5f0
7c31ea757e486fe1e7af5c5f3b514f4dd1619d6a2baf



Brf Elddonet RB 2024.pdf
(101341 byte)
SHA-512: 3b5ef9fa9e74587a29eb468092e0dbe226f34
3d51be44992ca5364be1d5c998d387415472174d9b8612
9fb67cf17394d2c588432c1d30f297b9f145704625178

Underskrifter

2025-06-03 14:05:18 (CET)



Joel Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 08:52:42 (CET)



Maria Rosendahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 11:51:43 (CET)



Johan Matias Fröberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 09:17:16 (CET)



Linda Doktár

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 08:46:33 (CET)



Emil Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 16:57:24 (CET)



Fredrik Åborg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



BRF Elddonet Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d21d0d824817a10f433e445004408b87e4b44e0db21ce1759b8b32df0283e249359e17937127cf00867bea8f34f103fe8685ce75ac9589c7f8b2856db9c32997



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.