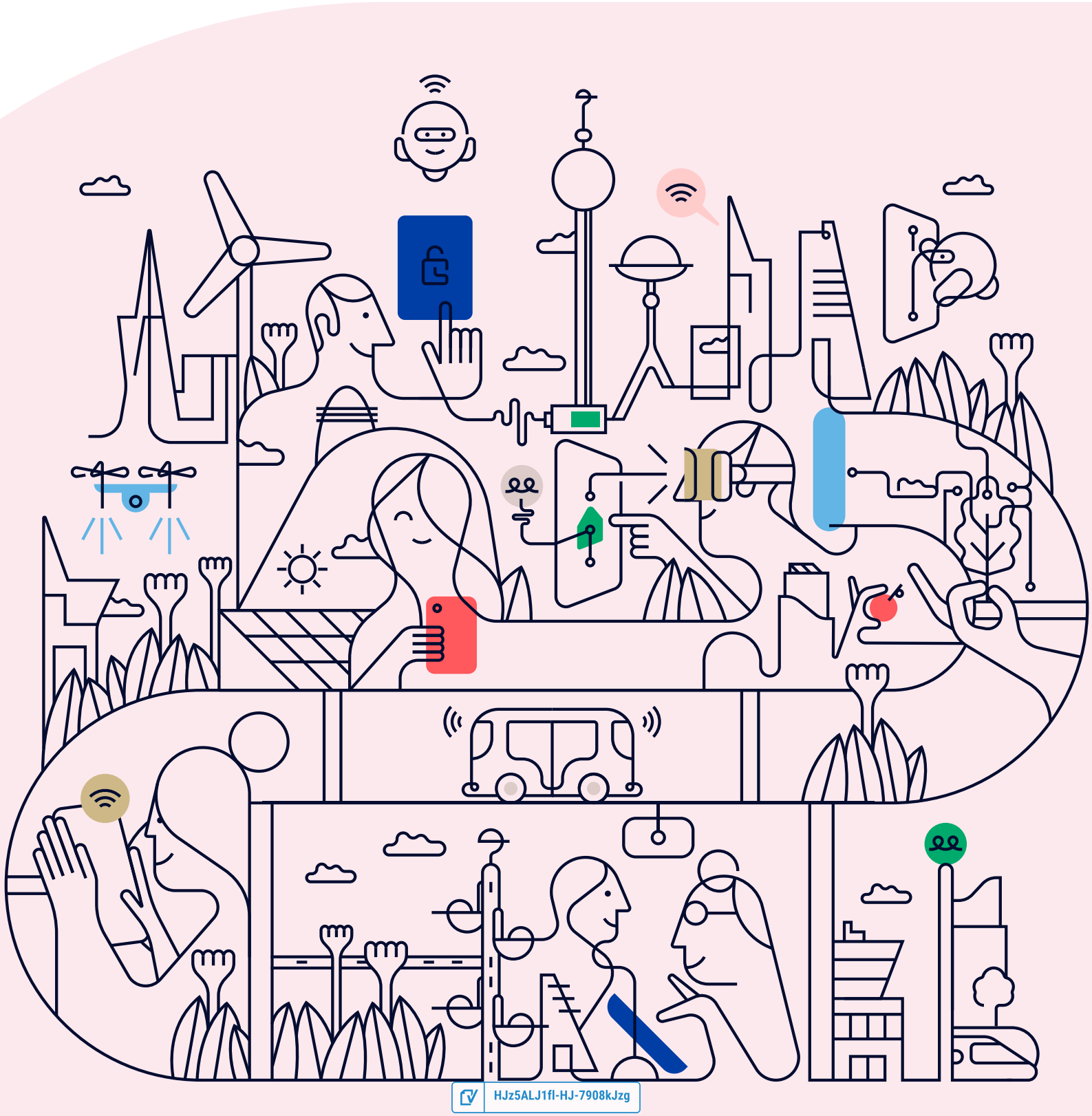
2025
Årsredovisning

Brf Eldaren 17



HJz5ALJ1fl-HJ-7908kJzg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldaren 17

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

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

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

HJz5ALJ1fl-HJ-7908kJzg

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.

HJz5ALJ1fl-HJ-7908kJzg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 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
Eldaren 17	1972	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm och All framtidsförsäkring hos Brandskyddskontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 18 bostadsrätter om totalt 1 633 kvm och 3 lokaler om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 687 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Ullberg	Ordförande
Gustav Erik Adam Lindegren	Styrelseledamot
Magnus Matell	Styrelseledamot
Mats Norman	Styrelseledamot
Sara Lindstedt	Styrelseledamot
Jesper Jansson Ekesiöö	Suppleant
Tina Engström	Suppleant

Valberedning

Birgitta Wogart
Elisabeth Smedberg

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg

Firmateckning

Friman tecknas två i förening.

Revisorer

Mikael Eljenmyr Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2007	Nya takfläktar, samt tilluftsdon i lägenehterna - Gårdshus och gathus OVK - Gårdshus och gathus Utbyte tvättmaskiner, torktumlare
2008	Radonmätning - Gårdshus och gathus
2009	Nya ventilationsdon, badrum - Gårdshus och gathus
2010	Återgång till självdragsventilation Besiktning rökkanaler gathuset Byggnation av balkonger mot gården - Gårdshus och gathus
2011	Rökgångar till kakelugnar renoverades
2012	Komplettering av tilluftsventiler i flertal lägenheter - Gårdshus och gathus Installation av nytt kodlås Takmålning - Gårdshus och gathus Stamspolning - Gårdshus och gathus
2013	Nytt torkskåp Renovering av fönster - Gårdshus och gathus
2013-2015	Totalrenovering av innergård
2015	Riskbedämning SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
2016	Ny värmeväxlare för varmvatten
2017	Byte av värmeväxlare Renovering av entrédörrar - Gårdshus och gathus

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg

2017-2018	Installation av fastighetsboxar
2019	Byte av stamventiler
2019-2020	Radonmätning - Gårdshus och gathus
2021	Stamspolning - 15 lägenheter, resterande 4 görs i 2022 Energideklaration Installation av säkerhetsdörrar till alla lägenheter - Gårdshus och gathus Statuskontroll stammar
2022	OVK Stamspolning - Resterande 4 lägenheter som inte spolades 2021 Installation av nya brandvarnare
2023	Renovering och målning av soprum
2024	Byte avlopp stammar i källaren Byte till vattenburen värme Badrum byggdes i källaren Tätning av läckor på gatuhusets tak
2025	Renovering av Entrehallen

Planerade underhåll

2026	Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrématta	Logomattan AB
Fullserviceavtal hiss	St Eriks Hiss AB
Jouravtal avseende teknikförvaltning	Teknikförvaltning i Stockholm AB
Källsorteringsavtal	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	City hemservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 5% för att täcka ökade kostnader pga av inflation. Värmetillägg infördes då kostnaden för uppvärmning gick till föreningen från medlemmarna, tidigare var fastigheten uppvärmd med direktverkande el till att bli uppvärmd med fjärrvärme via Stockholm Exergi AB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med 5%.

HJz5ALJ1fl-HJ-7908kJzg

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	988 007	864 192	792 250	803 226
Resultat efter fin. poster	-107 163	194 453	271 060	2 638
Soliditet (%)	96	94	98	97
Yttre fond	475 424	375 424	275 424	214 844
Taxeringsvärde	74 244 000	77 766 000	77 766 000	77 766 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	321	266	238	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,2	44,2	43,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	176	227	225	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	31	32	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	60	27	25
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	55	32	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	146	91	92

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

Förlusten uppstod pga. avskrivning på nytt uppvärmningssystem aktiverades under året. Systemet finansierades med egna medel.

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg

Det operativa kassaflödet är positivt, dvs resultat före avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 067 961	-	-	3 067 961
Upplåtelseavgifter	8 162 039	-	-	8 162 039
Fond, yttre underhåll	375 424	-78 493	100 000	396 931
Kapitaltillskott	20 741	-	-	20 741
Balanserat resultat	-2 575 515	272 946	-100 000	-2 402 569
Årets resultat	194 453	-194 453	-107 163	-107 163
Eget kapital	**9 245 103**	**0**	**-107 163**	**9 137 940**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 302 569
Årets resultat	-107 163
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
Totalt	**-2 509 732**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	**-2 509 732**

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	988 007	864 192
Övriga rörelseintäkter	3	15 146	37 870
Summa rörelseintäkter		**1 003 153**	**902 062**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-755 994	-585 105
Övriga externa kostnader	9	-120 260	-136 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 375	-109 344
Summa rörelsekostnader		**-1 125 629**	**-831 326**
RÖRELSERESULTAT		**-122 476**	**70 736**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 362	124 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-49	-498
Summa finansiella poster		**15 313**	**123 717**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-107 163**	**194 453**
ÅRETS RESULTAT		**-107 163**	**194 453**

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	8 113 370	4 605 344
Pågående projekt	12	0	3 496 369
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 113 370**	**8 101 713**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 113 370**	**8 101 713**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 382	49 179
Övriga fordringar	13	335 615	290 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 089	32 794
Summa kortfristiga fordringar		**408 086**	**372 812**
Kassa och bank			
Kassa och bank		964 667	1 350 097
Summa kassa och bank		**964 667**	**1 350 097**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 372 753**	**1 722 909**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 486 123**	**9 824 622**

HJz5ALJ1fl-HJ-7908kJzg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 250 741	11 250 741
Fond för yttre underhåll		396 931	375 424
Summa bundet eget kapital		**11 647 672**	**11 626 165**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 402 569	-2 575 515
Årets resultat		-107 163	194 453
Summa fritt eget kapital		**-2 509 732**	**-2 381 062**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 137 940**	**9 245 103**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 960	266 901
Skatteskulder		782	7 762
Övriga kortfristiga skulder		83 983	83 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	218 458	220 873
Summa kortfristiga skulder		**348 183**	**579 519**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 486 123**	**9 824 622**

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-122 476**	**70 736**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	249 375	109 344
	126 899	**180 080**
Erhållen ränta	15 362	136 653
Erlagd ränta	-49	-498
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**142 212**	**316 235**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 638	-5 114
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-231 336	356 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-81 486**	**667 327**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-261 032	-3 496 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-261 032**	**-3 496 369**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-342 518**	**-2 829 042**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 627 460**	**4 456 502**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 284 942**	**1 627 460**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJz5ALJ1fl-HJ-7908kJzg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eldaren 17 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 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	1,13 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 - 6,66 %

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

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.

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	411 600	394 446
Hyresintäkter bostäder	102 907	98 795
Hyresintäkter lokaler	338 688	330 142
Deb. fastighetsskatt	27 420	30 624
Uppvärmning	103 320	0
Övriga serviceavgifter	0	196
Dröjsmålsränta	54	0
Pantsättningsavgift	1 764	3 963
Överlåtelseavgift	1 470	4 299
Administrativ avgift	784	294
Andrahandsuthyrning	0	1 433
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	**988 007**	**864 192**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	4 028	1 007
Övriga intäkter	0	26 000
Återbäring försäkringsbolag	11 118	10 863
Summa	**15 146**	**37 870**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 600	0
Larm och bevakning	0	747
Städning enligt avtal	35 536	19 237
Städning utöver avtal	0	675
Besiktningar	0	23 724
Hissbesiktning	2 978	6 650
Gårdkostnader	20 412	0
Gemensamma utrymmen	5 926	1 176
Serviceavtal	19 108	9 076
Mattvätt/Hyrmattor	13 590	8 764
Förbrukningsmaterial	-7 273	10 120
Summa	**93 877**	**80 169**

HJz5ALJ1fl-HJ-7908kJzg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 227	21 919
Tvättstuga	5 252	0
Trapphus/port/entr	5 294	0
Dörrar och lås/porttele	25 331	440
VVS	14 712	0
Värmeanläggning/undercentral	6 927	0
Fönster	3 363	0
Temp. rep und eller projekt	-37 125	0
Summa	**24 981**	**22 359**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	150 000	6 250
Stambyte	0	43 493
VVS	4 600	28 750
Summa	**154 600**	**78 493**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	48 941	52 037
Uppvärmning	182 109	101 377
Vatten	88 793	92 954
Sophämtning/renhållning	50 089	57 825
Summa	**369 932**	**304 193**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 040	20 334
Kabel-TV	4 820	10 808
Bredband	1 548	119
Fastighetsskatt	65 196	67 851
Korr. fastighetsskatt	0	779
Summa	**112 604**	**99 891**

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	2 938
Tele- och datakommunikation	0	119
Juridiska åtgärder	21 938	11 813
Inkassokostnader	0	1 039
Styrelseomkostnader	900	7 200
Fritids och trivselkostnader	8 234	5 672
Föreningskostnader	2 367	39 558
Förvaltningsarvode enl avtal	41 592	50 388
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	3 528	5 160
Administration	1 057	1 291
Konsultkostnader	32 813	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	**120 260**	**136 877**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Dröjsmålsränta	0	498
Kostnadsränta skatter och avgifter	49	0
Summa	**49**	**498**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 147 170	6 147 170
Årets inköp	3 757 401	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**9 904 571**	**6 147 170**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 541 826	-1 432 482
Årets avskrivning	-249 375	-109 344
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 791 201**	**-1 541 826**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**8 113 370**	**4 605 344**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 108 024*	*2 108 024*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 635 000	24 992 000
Taxeringsvärde mark	47 609 000	52 774 000
Summa	**74 244 000**	**77 766 000**

HJz5ALJ1fl-HJ-7908kJzg

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	3 496 369	0
Årets investeringar	261 032	5 708 798
Omfört till Byggnad	-3 757 401	-2 212 429
Summa pågående arbeten	**0**	**3 496 369**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 662	13 476
Skattefordringar	9 678	0
Transaktionskonto	154 509	107 407
Borgo räntekonto	165 766	169 956
Summa	**335 615**	**290 839**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 258	12 341
Förutbet försäkr premier	20 705	20 334
Förutbet bredband	119	119
Upplupna intäkter	1 007	0
Summa	**31 089**	**32 794**

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	126	37 266
Uppl kostn el	4 425	3 809
Uppl kostnad Värme	26 999	27 370
Uppl kostn vatten	14 837	13 675
Uppl kostnad Sophämtning	6 517	5 558
Förutbet hyror/avgifter	165 554	133 195
Summa	**218 458**	**220 873**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Värmetillägget höjdes med 13% varav 3,6% var för Stockholm Exergis höjning och resterande 10% var för att täcka in månaderna Jan och feb. Dessa ingick ej i det värmetillägget för 2024. En retroaktiv höjning av värmetillägget skedde på grund av att effektuttaget ökade från 10 KWH till 60 KWH.

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Gustav Erik Adam Lindegren
Styrelseledamot

Jonas Ullberg
Ordförande

Magnus Matell
Styrelseledamot

Mats Norman
Styrelseledamot

Sara Lindstedt
Styrelseledamot

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

Mikael Eljenmyr
Revisor

HJz5ALJ1fI-HJ-7908kJzg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 18:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 11.05.2026 15:50

DOCUMENT ID:
HJ-7908kJzg

ENVELOPE ID:
HJz5ALJ1fl-HJ-7908kJzg

DOCUMENT NAME:
Brf Eldaren 17, 702002-9026 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
8a2e49af6e66c5a6ba556d25c90b2096cd58aabba6ff27b97ba15ef704868f5eb8a9fc682058cd9acd96ef76aeb3c13d29848bf2d129923cf6c3fca47eadaabc

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. KARL MAGNUS MATELL	**Signed**	**11.05.2026 15:51**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus.matell@outlook.com	Authenticated	11.05.2026 15:50	Low	IP: 83.250.138.84
2. JONAS ULLBERG	**Signed**	**11.05.2026 16:11**	**eID**	**Swedish BankID**
jonas.ullberg@se.ibm.com	Authenticated	11.05.2026 16:10	Low	IP: 129.41.46.7
3. Gustav Erik Adam Lindegren	**Signed**	**11.05.2026 16:34**	**eID**	**Swedish BankID**
gustavlindegren@hotmail.com	Authenticated	11.05.2026 16:34	Low	IP: 31.214.191.10
4. Sara Lena Lindstedt	**Signed**	**11.05.2026 17:30**	**eID**	**Swedish BankID**
sara.l.lindstedt@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 17:29	Low	IP: 176.69.53.144
5. MATS NORMAN	**Signed**	**11.05.2026 18:18**	**eID**	**Swedish BankID**
mats@jagholm.se	Authenticated	11.05.2026 18:18	Low	IP: 83.252.1.48
6. Dan Mikael Eljenmyr	**Signed**	**11.05.2026 18:24**	**eID**	**Swedish BankID**
myran555@hotmail.com	Authenticated	11.05.2026 18:19	Low	IP: 83.191.96.224

* 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

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Eldaren 17
Org.nr 702002-9026

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Eldaren 17 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Revisionen har genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Granskningen har innefattat genomgång av protokoll samt granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att granskningen ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger enligt min bedömning en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
- samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2026-05-08

Mikael Eljenmyr
Förtroendevald revisor

S1z5R811Mx-ry79A8Jkzl

SEALED BY Verified S1Z5R811MX-RY79A8JKZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 18:23

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 11.05.2026 15:50

DOCUMENT ID:
ry79A8Jkzl

ENVELOPE ID:
S1z5R811Mx-ry79A8Jkzl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse år 2025 Brf Eldaren 17.pdf
1 page

SHA-512:
9808b622924f570df2c054820ce9cc3798cc9842119182
bf14279cf20ce84663c29fb04bd8ff614735db65d88c843
da9d5c365fbbdfe5223b853a9db55a3d82f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dan Mikael Eljenmyr	Signed	11.05.2026 18:23	eID	Swedish BankID
myran555@hotmail.com	Authenticated	11.05.2026 18:22	Low	IP: 83.191.96.224

* 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