

Årsredovisning 2025

Brf Einar

717600-1290



 rJg0sTFsAWe-r1J26YjRWx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ejnar

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
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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-15 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
Kvarngärdet 36:1

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 1 793 kvm och 1 bostadsrättslokal om 33 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Fredrik Svärd	Ordförande
Amanda Eva Birgitta Cramér	Styrelseledamot
Erik Lars Gustav Bergkvist	Styrelseledamot
Sanna Larsson	Styrelseledamot
Ulla Kerstin Elvira Sjögarne	Styrelseledamot
Gabriella Amelie Lindvall	Suppleant
Viveka Karin Bock-Shil Ekholm	Suppleant

Firmateckning

Av styrelsen två i förening

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	Borev Revision AB
Peter Lindqvist	Revisorssuppleant	Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Riksbyggen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgiften gjordes den 1/6-25 med 2,5%

Kapital som inte åtgår till den löpande verksamheten har varit på ett fasträntekonto hos SBAB med en ränta på mellan 2,5 till 4,3% bundet på löpande 3 månader

Ett lån med rörlig ränta på 3 miljoner har bundits på två år med fast ränta.

Ett nytt regelverk har införts från 2025, K2 till K3 där bl.a. avskrivningar berörs.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Avtal har slutits med Riksbyggen om teknisk förvaltning där bland annat revidering av underhållsplan ingår

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 848 509	1 803 305	1 657 997	1 309 543
Resultat efter fin. poster	347 871	-87 715	-3 539 559	-1 674 442
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 742 000	871 000	1 589 892	718 892
Taxeringsvärde	37 541 000	41 383 000	41 383 000	41 383 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	979	962	873	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	93,7	96,3	95,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 374	5 492	5 587	4 343
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 374	5 462	5 587	4 343
Sparande / kvm totalyta, kr	253	104	110	101
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	17	17	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	147	129	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	70	57	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	234	203	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	4,30	3,93	0,94
Räntekänslighet (%)	5,49	5,71	6,40	6,38

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	108 300	-	-	108 300
Upplåtelseavgifter	293 753	-	-	293 753
Fond, yttre underhåll	871 000	-	871 000	1 742 000
Balanserat resultat	-5 395 888	-87 715	-871 000	-6 354 603
Årets resultat	-87 715	87 715	347 871	347 871
Eget kapital	-4 210 550	0	347 871	-3 862 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 354 603
Årets resultat	347 871
Totalt	-6 006 732

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	112 623
Balanseras i ny räkning	-6 119 355
	-6 006 732

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	1 848 509	1 803 305
Övriga rörelseintäkter	3	0	72 094
Summa rörelseintäkter		1 848 509	1 875 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-822 103	-932 247
Övriga externa kostnader	8	-103 273	-123 314
Personalkostnader	9	-227 738	-225 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 316	-278 184
Summa rörelsekostnader		-1 266 429	-1 559 399
RÖRELSERESULTAT		582 080	316 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 400	32 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-274 610	-436 259
Summa finansiella poster		-234 210	-403 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		347 871	-87 715
ÅRETS RESULTAT		347 871	-87 715

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	4 339 649	4 452 964
Summa materiella anläggningstillgångar		4 339 649	4 452 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 339 649	4 452 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 055	12 515
Övriga fordringar	12	3 831	7 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	98 890	78 401
Summa kortfristiga fordringar		116 776	98 489
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 843 629	1 524 244
Summa kassa och bank		1 843 629	1 524 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 960 405	1 622 733
SUMMA TILLGÅNGAR		6 300 053	6 075 697

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		402 053	402 053
Fond för yttre underhåll		1 742 000	871 000
Summa bundet eget kapital		2 144 053	1 273 053
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 354 603	-5 395 888
Årets resultat		347 871	-87 715
Summa ansamlad förlust		-6 006 732	-5 483 603
SUMMA EGET KAPITAL		-3 862 679	-4 210 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	3 950 000
Summa långfristiga skulder		0	3 950 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 813 000	6 078 000
Leverantörsskulder		107 048	39 879
Skatteskulder		4 306	7 559
Övriga kortfristiga skulder		9 668	8 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	228 711	202 377
Summa kortfristiga skulder		10 162 733	6 336 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 300 053	6 075 697

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	582 080	316 000
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	113 316	278 184
	695 396	594 184
Erhållen ränta	31 690	32 545
Erlagd ränta	-256 351	-436 259
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	470 735	190 469
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 576	18 542
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 226	-172 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	534 385	36 140
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-215 000	-230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-215 000	-230 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	319 385	-193 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 524 244	1 718 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 843 629	1 524 244

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ejnar är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Detta är första året som föreningen redovisar enligt K3-regelverket.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,54 %
Yttertak	14,28 %
Fasader	1,86 %
Balkonger	1,22 %
Fönster	3,29 %
Stamledningar VA	2,14 %
Stamledningar Värme	2,14 %
Styr & övervakning	7,14 %
El	3,29 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 756 160	1 727 304
Årsavgifter, lokaler	30 708	30 204
Hysesintäkter, p-platser	26 760	26 760
Övernattnings-/gästlägenhet	3 400	-10 700
Övriga intäkter	21	0
Pantförskrivningsavgift	1 176	8 595
Överlåtelseavgift	4 410	11 464
Andrahandsuthyrning	25 874	9 678
Summa	1 848 509	1 803 305

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	2
Försäkringsersättning	0	72 092
Summa	0	72 094

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	70 293	67 270
Besiktningkostnader	7 875	20 659
Yttre skötsel	47 533	83 828
Summa	125 701	171 757

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	24 291	54 718
Summa	24 291	54 718

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	37 166	31 265
Uppvärmning	275 444	269 550
Vatten	150 450	128 587
Sophämtning	47 342	67 235
Summa	510 402	496 637

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 615	61 259
Självrisker	0	52 500
Kabel-TV	28 448	27 996
Fastighetsskatt	70 646	67 380
Summa	161 709	209 135

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 519	9 324
Revisionsarvoden	17 238	16 325
Styr.möte/stämma/städdag	4 004	1 829
Övriga förvaltningskostnader	10 771	8 031
Ekonomisk förvaltning	55 708	53 872
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	988	10 063
Överlåtelsekostnad	5 880	11 464
Pantsättningskostnad	1 176	8 595
Bankkostnader	3 989	3 812
Summa	103 273	123 314

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	62 800	57 300
Löner, arbetare	136 850	142 705
Sociala avgifter	28 088	25 649
Summa	227 738	225 654

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	274 610	436 259
Summa	274 610	436 259

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 350 676	10 350 676
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 350 676	10 350 676
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 897 712	-5 619 528
Årets avskrivning	-113 316	-278 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 011 027	-5 897 712
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 339 649	4 452 964
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 016</i>	<i>31 016</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 229 000	19 855 000
Taxeringsvärde mark	18 312 000	21 528 000
Summa	37 541 000	41 383 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 831	7 573
Summa	3 831	7 573

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 010	8 674
Fastighetsskötsel	14 063	0
Försäkringspremier	63 932	62 615
Kabel-TV	7 174	7 112
Inkomsträntor	8 711	0
Summa	98 890	78 401

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,49 %	3 950 000	3 990 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,39 %	3 043 000	3 083 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,59 %	2 820 000	2 955 000
Summa			9 813 000	10 028 000
Varav kortfristig del			9 813 000	6 078 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 513 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 945	37 182
El	3 082	3 050
Utgiftsräntor	18 259	0
Vatten	388	0
Uppl kostn renhållningsavg	1 735	0
Förutbetalda avgifter/hyror	158 302	149 645
Beräknat revisionsarvode	13 000	12 500
Summa	228 711	202 377

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 541 000	10 541 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs den 1/1-26 med 2,0% Underhållsplan är under revidering tillsammans med Riksbyggen

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Uppsala

Amanda Eva Birgitta Cramér
Styrelseledamot

Erik Lars Gustav Bergkvist
Styrelseledamot

Lennart Fredrik Svärd
Ordförande

Sanna Larsson
Styrelseledamot

Ulla Kerstin Elvira Sjögarne
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Peter Lindqvist
Revisorssuppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 12:59

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 08.05.2026 18:21

DOCUMENT ID:

r1J26YjRWx

ENVELOPE ID:

rJg0sTFsAWe-r1J26YjRWx

DOCUMENT NAME:

Brf Ejnar, 717600-1290 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:

ea5c38330c0c8c32f2ef75446e10e77f8e169f8d483b9db
51562e939da9f4fd62d87109a18836b4254ae7c597fc44
7ffd07c5d3fee37ecd422e8d44665865cbc

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. LENNART FREDRIK SVÄRD lensva2000@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 19:01 08.05.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.128.161
2. Amanda Eva Birgitta Cra mér amandac00@icloud.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 21:24 08.05.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.44.56
3. Ulla Kerstin Elvira Sjögarn e sjogarne@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 10:23 09.05.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.246
4. SANNA LARSSON sannalarsson98@hotmail. se	 Signed Authenticated	09.05.2026 10:50 08.05.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.248.12
5. ERIK LARS GUSTAV BERG KVIST erik.bergkvist96@hotmail. com	 Signed Authenticated	09.05.2026 11:59 09.05.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.41.85
6. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 12:59 09.05.2026 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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 föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ejnar, org.nr 717600-1290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ejnar för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Ejnar för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 12:58

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 08.05.2026 18:21

DOCUMENT ID:

SJ1nTFo0bx

ENVELOPE ID:

S1CjpKi0-e-SJ1nTFo0bx

DOCUMENT NAME:

Brf Ejnar -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

eca2057e742e521d6b4cf7651d5ccb890489319ea58fa5
dc5e2afb518f4c016d7cc88ca03d1f02caf392ddb3a3ffe1
0d34aee0b7112e90adb224d1e235dac979

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	09.05.2026 12:58	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	09.05.2026 12:56	Low	IP: 81.230.112.101

* 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