

fastum



•

•

•

•

Styrelsen för Brf Ejdern, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2019.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 81 bostadsrätter, 1 hyreslokal samt 1 gemensamhetslokal. Den totala boytan är 6 017 kvm. Föreningen disponerar 5 parkeringsplatser. Lokalytan uppgår till 150 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 3 st | 1 rum och kök |
| 33 st | 2 rum och kök |
| 29 st | 3 rum och kök |
| 13 st | 4 rum och kök |
| 3 st | 5 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 630 kr per lägenhet och år.
Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 143 141 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 565 000 kr och markvärdet är 72 576 000 kr. Värdeår är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Bredablick Förvaltning Uppsala AB.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft Tomas Hansson anställd som vicevärd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 680 kr/kvm boyta per 2024-12-31.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

| | | |
|---------------------------|------------|------------------------------|
| Inger Söderberg | Ordförande | |
| Kristina Stenson | Ledamot | Vice ordförande, sekreterare |
| Karin Sahlström | Ledamot | Parkering |
| Bertil Eriksson | Ledamot | Web-ansvarig |
| Göran Öberg | Ledamot | Ekonomi |
| Karin Wallner | Ledamot | Uthyrning |
| Jozo Susnjara | Ledamot | |
| Karl Krantz | Suppleant | |
| Elin Larsson | Suppleant | |
| Christian Steczko Nilsson | Suppleant | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

| | |
|--|-------------------|
| Niklas Feiff, Feiff Revision och Redovisning | Revisor |
| Inga Astorsdotter Larsson | Revisorssuppleant |

Valberedning

| | |
|-----------------|----------------|
| Ulla-Carin Blom | sammankallande |
| Stefan Larsson | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi installerat flödes- och reglerventiler i samtliga lägenheter för att uppnå jämnare temperaturer i fastigheten. Slutlig reglering sker under 2025 eftersom det måste vara minusgrader vid injusteringen. Vi har också rensat ut gamla cyklar och fått dem bortförslade, samt målat staket Svartbäcksgatan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 93 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 654 | 4 075 | 3 890 | 3 775 |
| Resultat efter finansiella poster | 451 | -971 | -743 | -124 |
| Soliditet (%) | 37,3 | 35,0 | 37,9 | 39,4 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 680 | 632 | 605 | 576 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 1 333 | 1 333 | 1 430 | 1 493 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 366 | 1 366 | 1 466 | 1 582 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 186 | 106 | 170 | 164 |
| Räntekänslighet (%) | 2,0 | 2,2 | 2,4 | 2,7 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 215 | 190 | 215 | 160 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 82,8 | 91,1 | 93,6 | 90,8 |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 384 340 | 0 | 2 445 087 | -970 530 | 4 858 897 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 430 000 | -1 400 530 | 970 530 | 0 |
| Årets resultat | | | | 450 810 | 450 810 |
| Belopp vid årets utgång | 3 384 340 | 430 000 | 1 044 557 | 450 810 | 5 309 707 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 044 557 |
| årets vinst | 450 810 |
| | 1 495 367 |

| | |
|---|------------------|
| disponeras så att | |
| reserveras fond för yttre underhåll | 430 000 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -41 259 |
| i ny räkning överföres | 1 106 626 |
| | 1 495 367 |

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

| Resulträkning | Not | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2024-12-31 | -2023-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 654 019 | 4 075 361 |
| Övriga rörelseintäkter | | 285 983 | 100 394 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 940 002 | 4 175 755 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -3 273 389 | -3 947 764 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -160 597 | -156 134 |
| Personalkostnader | 5 | -141 578 | -166 665 |
| Avskrivningar | | -653 088 | -661 382 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 228 652 | -4 931 945 |
| Rörelseresultat | | 711 350 | -756 190 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 449 | 2 856 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -266 989 | -217 196 |
| Summa finansiella poster | | -260 540 | -214 340 |
| Resultat efter finansiella poster | | 450 810 | -970 530 |
| Årets resultat | | 450 810 | -970 530 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 11 991 850 | 12 615 664 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 598 505 | 179 935 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 12 590 355 | 12 795 599 |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 590 355 | 12 795 599 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 1 483 576 | 857 700 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 150 287 | 188 566 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 633 863 | 1 046 266 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 24 395 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 24 395 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 633 863 | 1 070 661 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 224 218 | 13 866 260 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 384 340 | 3 384 340 |
| Fond för yttre underhåll | | 430 000 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 814 340 | 3 384 340 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 044 557 | 2 445 087 |
| Årets resultat | | 450 810 | -970 530 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 495 367 | 1 474 557 |
| Summa eget kapital | | 5 309 707 | 4 858 897 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 2 000 000 | 3 377 033 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 000 000 | 3 377 033 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 6 219 133 | 4 842 100 |
| Leverantörsskulder | | 257 251 | 258 165 |
| Skatteskulder | | 11 957 | 0 |
| Övriga skulder | | 2 456 | 3 754 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 423 714 | 526 311 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 914 511 | 5 630 330 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 14 224 218 | 13 866 260 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 450 810 | -970 530 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 653 088 | 661 382 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 20 503 | 5 669 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 124 401 | -303 479 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar | | 0 | 16 065 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 11 796 | -171 237 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -914 | 72 232 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 1 273 138 | 2 223 666 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 408 421 | 1 837 247 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -447 844 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -447 844 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -1 377 033 | -2 842 100 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 377 033 | -2 842 100 |
| Årets kassaflöde | | 583 544 | -1 004 853 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 699 096 | 1 703 948 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 282 640 | 699 095 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---------------------|----------|
| Byggnader | 37 år |
| Förbättringsarbeten | 20-40 år |
| Inventarier | 5 år |
| Installationer | 10-20 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 867 812 | 3 551 925 |
| El | 222 348 | 250 950 |
| Hyror lokaler | 114 173 | 104 944 |
| P-plats och garage | 41 525 | 39 450 |
| Hysesintäkter, övriga objekt | 5 418 | 5 040 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 92 158 | 94 700 |
| Övriga fakturerade kostnader | 310 586 | 28 352 |
| | 4 654 020 | 4 075 361 |

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 181 228 | 154 601 |
| Trädgårdsskötsel | 54 074 | 273 |
| Städkostnader | 77 988 | 70 650 |
| Snöröjning/sandning | 3 238 | 16 844 |
| Serviceavtal | 23 839 | 15 611 |
| Hisskostnader | 31 658 | 29 848 |
| Brandskyddsarbete | 0 | 6 213 |
| Reparationer | 828 077 | 555 060 |
| Hissreparationer | 89 074 | 176 546 |
| Trädgård och utemiljö | 129 | 8 580 |
| Planerat underhåll | 41 259 | 1 045 336 |
| Fastighetsel | 363 428 | 366 611 |
| Uppvärmning | 688 652 | 605 744 |
| Vatten och avlopp | 272 892 | 197 837 |
| Avfallshantering | 118 482 | 116 758 |
| Försäkringskostnader | 192 946 | 208 051 |
| Självrisker | 0 | 77 369 |
| Kabel-tv | 45 512 | 43 312 |
| Bredband | 99 823 | 97 185 |
| Förbrukningsinventarier | 3 870 | 1 774 |
| Förbrukningsmaterial | 10 617 | 9 692 |
| Fastighetsavgift | 132 030 | 128 709 |
| Fastighetsskatt | 11 410 | 11 410 |
| Besiktningkostnader | 0 | 3 750 |
| Klottersanering | 3 163 | 0 |
| | 3 273 389 | 3 947 764 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Porto | 7 592 | 5 697 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 4 424 | 4 038 |
| Revisionsarvode | 24 250 | 19 875 |
| Ekonomisk förvaltning | 103 258 | 94 132 |
| Bankkostnader | 240 | 927 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 7 260 | 7 260 |
| Övriga poster | 13 573 | 24 205 |
| | 160 597 | 156 134 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 60 000 | 59 000 |
| Övriga arvoden | 0 | 32 700 |
| Fora-avgift | 5 682 | 3 865 |
| Lön vicevärd | 48 000 | 44 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | 236 |
| Sociala avgifter | 27 896 | 26 864 |
| | 141 578 | 166 665 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 24 693 174 | 24 693 174 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 693 174 | 24 693 174 |
| Ingående avskrivningar | -16 107 060 | -15 467 488 |
| Årets avskrivningar | -623 814 | -639 572 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 730 874 | -16 107 060 |
| Redovisat värde mark | 4 029 550 | 4 029 550 |
| Utgående redovisat värde mark | 4 029 550 | 4 029 550 |
| Utgående redovisat värde | 11 991 850 | 12 615 664 |
| Taxeringsvärden byggnader | 70 565 000 | 70 565 000 |
| Taxeringsvärden mark | 72 576 000 | 72 576 000 |
| | 143 141 000 | 143 141 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 670 865 | 670 865 |
| Flödes- och reglerventiler | 447 844 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 118 709 | 670 865 |
| Ingående avskrivningar | -490 930 | -469 120 |
| Årets avskrivningar | -29 274 | -21 810 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -520 204 | -490 930 |
| Utgående redovisat värde | 598 505 | 179 935 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto | 200 821 | 174 453 |
| Skattefordran | 0 | 8 546 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 282 640 | 674 701 |
| Övriga fordringar | 115 | 0 |
| | 1 483 576 | 857 700 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kabel-TV och bredband | 36 606 | 35 466 |
| Försäkring | 31 337 | 36 261 |
| Medlemsavgifter | 7 260 | 7 260 |
| Ekonomisk förvaltning | 27 619 | 26 350 |
| Teknisk förvaltning | 43 794 | 43 938 |
| Avfall | 3 671 | 14 869 |
| Vatten | 0 | 23 699 |
| Siemens | 0 | 723 |
| | 150 287 | 188 566 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 3,05 | 2025-09-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SEB | 3,62 | 2026-07-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SEB | 2,71 | 2025-11-28 | 2 842 100 | 2 842 100 |
| SEB | 4,46 | 2025-09-28 | 1 377 033 | 1 377 033 |
| | | | 8 219 133 | 8 219 133 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 6 219 133 | 4 842 100 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 6 219 133 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader | 5 036 | 3 892 |
| Fastighetsel | 47 256 | 48 070 |
| Fjärrvärme | 93 206 | 95 014 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 215 859 | 340 231 |
| Reparationer | 22 930 | 0 |
| Styrelsearvoden | 30 000 | 34 000 |
| Övriga upplupna kostnader | 9 426 | 5 103 |
| | 423 713 | 526 310 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 888 000 | 22 888 000 |
| | 22 888 000 | 22 888 000 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjs med 5 % från och med 1 april 2025.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Inger Söderberg
Ordförande

Karin Sahlström

Kristina Stenson

Bertil Eriksson

Karin Wallner

Göran Öberg

Jozo Susnjara

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor









Kvittens - e l e k t i



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Ejdern.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-

Dokumentet är undertecknat

| | |
|---|------------|
|  Bertil (E 942 030015) Styrelsemedlem | 2025-03-18 |
|  Anna Kristina (C 052 080078) Styrelsemedlem | 2025-03-18 |
|  NIKLAS (F 288 02202) Revisor | 2025-03-20 |
|  Nils Göran In (I 951 100008) Styrelsemedlem | 2025-03-18 |
|  Jozo Su (S 933 000015) Styrelsemedlem | 2025-03-18 |
|  INGER MARGARETA (S 044 080060) Grdförande | 2025-03-18 |
|  KARIN INGEGERD (I 140 000078) Styrelsemedlem | 2025-03-18 |
|  KARIN SAHL (S 987 000015) Styrelsemedlem | 2025-03-19 |



VERIFIERA DC

Verifieringskod för undertecknad handling
Årsredovisning_2024_BRF_Ejdern.pdf (7716

4F9F43270E6EAEC08A668ECD12ABED4A9F7312D6E4CEB90580D
CEA1BB8E478A6EF90D7885EF8CD8F3BF032136

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ar 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ejdern

Org.nr 716401-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ejdern 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.

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 revisionsmed 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 Ejdern för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Kvittens - elekt

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-

Dokumentet är undertecknat



NIKLAS (FEBBER) revisor

2025-03-20



VERIFIERA DC