

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Ehrensvärd
3
Org nr: 769610-1869





Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ehrensvärd 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 250 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 301 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ehrensvärd 3 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda 1 st byggnad med 22 st lägenheter samt 3 st lokaler. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Ehrensvärdsgatan 1 och 3 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 4 |
| 2 rum och kök | 14 |
| 3 rum och kök | 3 |
| 4 rum och kök | 1 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|----------------------------------|
| Antal lokaler | 3 | |
| Antal garage | 4 | |
| Antal p-platser | | Finns att hyra i samfälligheten. |



| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 2 064 m ² |
| Total bostadsarea | 1 204 m ² |
| Total lokalarea | 147 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 27 875 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 25 683 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|---|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetservice | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling | Riksbyggen |
| Fjärrvärme, elnät, service undercentral | Öresundskraft AB |
| Elhandel | Luleå Energi AB |
| Kabel-TV | Com Hem AB |

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Ehrensvärd tillsammans med Brf Ehrensvärd 1, Brf Ehrensvärd 4 och Brf Landborgsen 5-7. Föreningens andel är 25 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen för att hålla den aktuell och se efter fastigheten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------|-----------|---|
| Beskrivning | | |
| Stambyte | 2009 | Relining |
| Fönsterbyte | 2009 | Bostäder |
| Fasadputsning | 2012-2013 | Fasad |
| Balkongreovering | 2012-2013 | Ny/förlängning |
| Målning | 2012-2013 | Fasad |
| Belysning | 2012-2013 | Ny rörelsestyrd belysning trappa, källare |
| Tätning av fönster | 2012-2013 | Trappuppgång |
| Byte av garageportar | 2012-2013 | Samtliga garage |
| Målning | 2012-2013 | Trappa, källare |
| Garage | 2021 | |
| Underhåll skorstenar | 2024 | |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Jessica Andersson | Ordförande | 2026 |
| Julia Rosenqvist | Ledamot | 2026 |
| Per-Johan Holmbeck | Ledamot | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Alexander Andersson | Suppleant | 2026 |
| Sarah Johansson | Suppleant | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|----------------------------|----------------------|
| Ben Mahajerzadeh-Heidari | Auktoriserad revisor |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens nya stadgar har under året registrerats hos Bolagsverket. Detta gjordes den 5/5-25.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 962 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

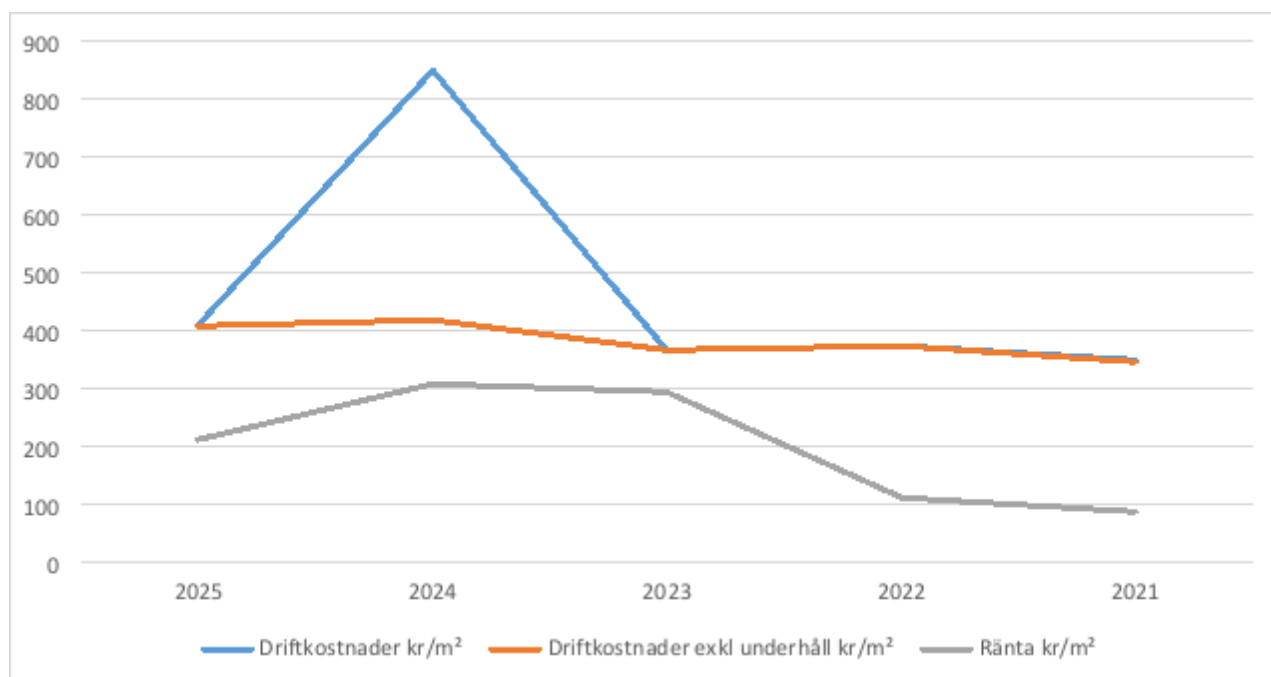


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 1 299 | 1 247 | 1 199 | 1 155 | 1 157 |
| Resultat efter finansiella poster* | 51 | -757 | -120 | 126 | 191 |
| Balansomslutning | 20 555 | 20 477 | 21 251 | 21 311 | 22 154 |
| Årets kassaflöde | 280 | -587 | 218 | -563 | 190 |
| Soliditet % * | 53 | 53 | 55 | 55 | 53 |
| Likviditet % | 11 | 8 | 13 | 11 | 16 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 91 | 91 | 90 | 90 | 92 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 983 | 946 | 910 | 884 | 884 |
| Driftkostnader kr/kvm | 398 | 847 | 365 | 371 | 347 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 398 | 415 | 365 | 371 | 344 |
| Energikostnad kr/kvm* | 218 | 212 | 214 | 182 | 180 |
| Underhållsfond kr/kvm | 1 258 | 1 057 | 1 273 | 1 040 | 824 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 201 | 216 | 233 | 216 | 184 |
| Sparande kr/kvm* | 223 | 55 | 95 | 277 | 327 |
| Ränta kr/kvm | 208 | 308 | 294 | 109 | 85 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 6 884 | 6 884 | 6 884 | 6 884 | 7 624 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 7 724 | 7 724 | 7 724 | 7 724 | 8 555 |
| Räntekänslighet %* | 7,9 | 8,2 | 8,5 | 8,7 | 9,7 |

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 8 991 810 | 4 470 091 | 1 428 510 | -3 201 546 | -757 037 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -757 037 | 757 037 |
| Reservering underhållsfond | | | 271 500 | -271 500 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | 51 432 |
| Vid årets slut | 8 991 810 | 4 470 091 | 1 700 010 | -4 230 083 | 51 432 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 958 583 |
| Årets resultat | 51 432 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -271 500 |
| Summa | -4 178 651 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 178 651**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------|------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 299 115 | 1 246 988 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 6 816 | 4 673 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 305 931 | 1 251 661 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -538 021 | -1 137 257 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -127 605 | -148 134 |
| Personalkostnader | Not 6 | -58 115 | -58 652 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -250 017 | -248 455 |
| Summa rörelsekostnader | | -973 758 | -1 592 498 |
| Rörelseresultat | | 332 173 | -340 837 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 758 | 1 303 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -281 499 | -417 503 |
| Summa finansiella poster | | -280 741 | -416 200 |
| Resultat efter finansiella poster | | 51 432 | -757 037 |
| Årets resultat | | 51 432 | -757 037 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 19 532 273 | 19 726 059 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 532 273 | 19 726 059 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 532 273 | 19 726 059 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 59 | 1 729 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 60 692 | 59 348 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 50 730 | 58 658 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 111 481 | 119 735 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 911 492 | 631 109 |
| Summa kassa och bank | | 911 492 | 631 109 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 022 973 | 750 844 |
| Summa tillgångar | | 20 555 245 | 20 476 902 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2025-12-31 | 2024-12-31 | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 13 461 901 | 13 461 901 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 700 010 | 1 428 510 | |
| Summa bundet eget kapital | 15 161 911 | 14 890 411 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -4 230 083 | -3 201 546 | |
| Årets resultat | 51 432 | -757 037 | |
| Summa fritt eget kapital | -4 178 651 | -3 958 583 | |
| Summa eget kapital | 10 983 260 | 10 931 828 | |
| SKULDER | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 9 300 000 | 9 300 000 |
| Leverantörsskulder | Not 15 | 42 843 | 49 602 |
| Skatteskulder | | 2 462 | 2 595 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 226 681 | 192 878 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 571 985 | 9 545 074 |
| Summa eget kapital och skulder | 20 555 245 | 20 476 902 | |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 332 173 | -340 837 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 250 017 | 248 455 |
| | 582 190 | -92 382 |
| Erhållen ränta | 758 | 1 303 |
| Erlagd ränta | -287 023 | -430 095 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 295 925 | -521 174 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 8 254 | -61 606 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 32 435 | -4 599 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 336 614 | -587 379 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i byggnader och mark | -56 231 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -56 231 | 0 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 280 382 | -587 379 |
| Likvida medel vid årets början | 631 109 | 1 218 488 |
| Likvida medel vid årets slut | 911 492 | 631 109 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Miljöstation | Linjär | 10 |
| Torktumlare | Linjär | 5 |
| Kassaskåp | Linjär | 10 |
| Tvättmaskin | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 158 084 | 1 113 623 |
| Hyror, lokaler | 76 752 | 72 336 |
| Hyror, garage | 40 560 | 39 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -8 112 | -7 800 |
| Kabel-tv-avgifter | 25 080 | 25 080 |
| Övriga ersättningar | 6 747 | 4 752 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 4 | -3 |
| Summa nettoomsättning | 1 299 115 | 1 246 988 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återvunna fordringar | 4 816 | 4 196 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 000 | 477 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 6 816 | 4 673 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -582 760 |
| Reparationer | -58 602 | -71 096 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -42 678 | -42 690 |
| Samfällighetsavgifter | -15 000 | 0 |
| Försäkringspremier | -28 749 | -25 699 |
| Kabel- och digital-TV | -30 796 | -25 201 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -5 588 | -3 863 |
| Serviceavtal | -2 462 | -3 003 |
| Förbrukningsinventarier | -767 | -31 083 |
| Vatten | -77 975 | -94 162 |
| Fastighetsel | -66 134 | -62 484 |
| Uppvärmning | -150 380 | -130 092 |
| Sophantering och återvinning | -15 340 | -17 494 |
| Förvaltningsarvode drift | -43 551 | -47 630 |
| Summa driftskostnader | -538 021 | -1 137 257 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -84 819 | -81 653 |
| Resekostnader | 0 | -6 402 |
| IT-kostnader | -1 871 | -7 581 |
| Arvode, yrkesrevisor | -11 500 | -18 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -1 800 | -1 970 |
| Kreditupplysningar | -2 994 | -1 110 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 174 | -5 324 |
| Representation | 0 | -248 |
| Kontorsmateriel | -500 | -2 079 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | -13 750 |
| Bankkostnader | -3 603 | -3 333 |
| Övriga externa kostnader | -14 343 | -6 060 |
| Summa övriga externa kostnader | -127 605 | -148 134 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Styrelsearvoden | -32 300 | -47 000 |
| Sammanträdesarvoden | -7 950 | 0 |
| Sociala kostnader | -17 865 | -11 652 |
| Summa personalkostnader | -58 115 | -58 652 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -112 858 | -112 858 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -137 160 | -135 598 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -250 017 | -248 455 |



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -281 499 | -415 796 |
| Räntekostnader till kreditinstitut | 0 | -1 707 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -281 499 | -417 503 |

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 12 997 430 | 12 997 430 |
| Mark | 4 284 000 | 4 284 000 |
| Tillkommande utgifter | 5 603 007 | 5 603 007 |
| | 22 884 437 | 22 884 437 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tillkommande utgifter | 56 231 | 0 |
| | 56 231 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 22 940 668 | 22 884 437 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -1 823 180 | -1 710 322 |
| Tillkommande utgifter | -1 335 200 | -1 199 602 |
| | -3 158 380 | -2 909 924 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -112 858 | -112 858 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -137 160 | -135 598 |
| | -250 017 | -248 456 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 408 396** **-3 158 380****Restvärde enligt plan vid årets slut****19 532 273** **19 726 057****Varav**

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 11 061 394 | 11 174 250 |
| Mark | 4 284 000 | 4 284 000 |
| Tillkommande utgifter | 4 186 879 | 4 267 807 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 27 400 000 | 25 000 000 |
| Lokaler | 475 000 | 683 000 |

Totalt taxeringsvärde**27 875 000** **25 683 000**

varav byggnader

17 480 000 15 062 000

varav mark

10 395 000 10 621 000



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 140 193 | 140 193 |
| | 140 193 | 140 193 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 140 193 | 140 193 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -140 193 | -140 190 |
| | -140 193 | -140 190 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | 0 | 0 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fordringar hos anställda | 648 | 0 |
| Skattekonto | 60 044 | 59 348 |
| Summa övriga fordringar | 60 692 | 59 348 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 30 631 | 28 749 |
| Förutbetalda driftkostnader | 0 | 615 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 21 205 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 6 333 | 0 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 1 871 | 8 089 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 895 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 50 730 | 58 658 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto | 911 492 | 631 109 |
| Summa kassa och bank | 911 492 | 631 109 |



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Inteckningslån | 9 300 000 | 9 300 000 |
| Kortfristig del | -9 300 000 | -9 300 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 0 | 0 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK | 2,622% | 2026-02-28 | 4 065 000,00 | 0,00 | 0,00 | 4 065 000,00 |
| SWEDBANK | 2,623% | 2026-02-28 | 2 935 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 935 000,00 |
| SWEDBANK | 2,714% | 2026-02-28 | 2 300 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 300 000,00 |
| Summa | | | 9 300 000,00 | 0,00 | 0,00 | 9 300 000,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 065 000 kr, 2 935 000 kr och 2 300 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 15 985 | 49 602 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 26 858 | 0 |
| Summa leverantörsskulder | 42 843 | 49 602 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 18 428 | 12 250 |
| Upplupna räntekostnader | 22 549 | 28 073 |
| Upplupna elkostnader | 4 129 | 5 187 |
| Upplupna värmekostnader | 19 969 | 18 872 |
| Upplupna revisionsarvoden | 9 000 | 15 625 |
| Upplupna styrelsearvoden | 40 250 | 48 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 112 356 | 64 871 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 226 681 | 192 878 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 700 000 | 11 700 000 |



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-06.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Jessica Andersson,
Ordförande

Johan Holmbeck,
Ledamot

Julia Rosenqvist,
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Ehrensvärd 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ehrensvärd 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557572194629

Document

Årsredovisning 210485 för signering

Main document

25 pages

Initiated on 2026-03-10 12:00:37 CET (+0100) by Julia

Axelsson (JA1)

Finalised on 2026-03-30 12:28:14 CEST (+0200)

Initiator

Julia Axelsson (JA1)

Riksbyggen

julia.axelsson@riksbyggen.se

Signatories

Jessica Andersson (JA2)

jessth1969@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna
Jessica Andersson"

Signed 2026-03-10 12:23:42 CET (+0100)

Per-Johan Holmbeck (PH)

pjholmbeck@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN
HOLMBECK"

Signed 2026-03-11 00:17:43 CET (+0100)

Julia Rosenqvist (JR)

julia.rosenqvist,jr@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JULIA
ROSENQVIST"

Signed 2026-03-12 09:57:40 CET (+0100)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-03-30 12:28:14 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557572194629

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ehrensvärd 3

Org.nr 769610-1869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ehrensvärd 3 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 2025-12-31 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 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 räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-06 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 Bostadsrättsföreningen Ehrensvärd 3 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Påskriften enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajezadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557572196786

Document

Revisionsberättelse BRF Ehrensvärd 3

Main document

4 pages

Initiated on 2026-03-10 12:01:27 CET (+0100) by Julia Axelsson (JA)

Finalised on 2026-03-30 12:27:46 CEST (+0200)

Initiator

Julia Axelsson (JA)

Riksbyggen

julia.axelsson@riksbyggen.se

Signatories

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-03-30 12:27:46 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

