

Årsredovisning 2022

Brf Eldaren 13

716416-5610



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ELDAREN 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-06-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1978-08-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eldaren 13 med adress Rörstrandsgatan 16 och 16A i Birkastan, Stockholm. Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 238 kvm och 2 lokaler om 85 kvm. Föreningen äger marken.

Fastigheten består av två hus. Ett av husen är ett gårdshus i fem våningar varav den översta innehåller vindsförråd och styrelserum/föreningslokal. Det andra huset är ett gatuhus i sex våningar där den översta innehåller förråd för de boende i gathuset. I entréplanet i gatuhuset finns en tvättstuga för föreningens medlemmar som är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt kallmangel.

Mellan husen finns en innergård med stor rabatt, två uteplatser med en gemensam gasolgrill samt cykelparkering.

Gatuhusets gatuplan har två lokaler som för närvarande disponeras av samma hyresgäst, den ena är på 60 kvm som är restaurang och den andra består av 25 kvm som disponeras för kontor och lager för restaurangens räkning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkring hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-04-24 och därefter påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Magnus Malmberg	Ordförande
Gabriella Eriksson	Vice ordförande
Gertrud Svensson	Kassör
Mikael Goldberg	Sekreterare
Rikard Sallanto	Styrelseledamot
Jan Johansson	Suppleant
Peter Hamberg	Suppleant, tom oktober

Under verksamhetsåret har Peter Hamberg lämnat styrelsen på grund av flytt från föreningen.

Före stämman bestod styrelsen av Magnus Malmberg, Mikael Goldberg, Bo Teber, Martin Sandström, Irene Hamilton samt suppleanter Ingrid Sjöberg och Lars-Olof Svensson.

Valberedning

Valberedningen består av Ann Larsson och Ulrica Åkesson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Philip Sörensson, Baker Tilly Strömstad AB och till internrevisor har föreningen valt Mikela Jonasson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Nedan ett urval av utförda underhåll från år 2010 och framåt:

- 2010 Renovering fasad gathuset mot gatan.
- 2010 Tillbyggnad av balkonger
- 2016 Renovering / Utsmyckning av gången från gatan till gården
- 2016 Installation av bredband
- 2017 Nya takfläktar för ventilation
- 2018 Renovering fasad båda husen mot innergårdar

Planerade underhåll

För 2023 finns inga större renoveringar planerade enligt underhållsplanen.

Föreningen planerar att under 2023 att göra en större genomgång och uppdatering av underhållsplanen tillsammans med en fastighetstekniker.

Avtal med leverantörer

Stockholm vatten & avfall AB	Vatten/avlopp
Stockholm vatten & avfall AB	Sophantering
Remondis Sverige AB	Grovsophantering
Switch Nordic Green AB* / Ellevio AB	Elhandel/Elnät
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
St Eriks Hiss AB	Hiss service
Simpleko AB	Ekonomisk Förvaltning
Stockholms stadsnät AB	Bredband
Tele2 Sverige AB	Basutbud TV
Ren standard	Trapphusstädning

*Avtalet med Switch Nordic har sagts upp och ersätts från och med januari 2023 av Skellefteå kraft AB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har två städdagar per år. Medlemmarna hjälps även åt med snöskottning vid behov och andra enklare göromål.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är positivt vilket är en förbättring jämfört med de senaste åren. Detta beror bland annat på ökade intäkter samt minskade rörelsekostnader. De minskade rörelsekostnaderna består främst av minskade reparationskostnader jämfört med de senaste åren. Det beror även på att styrelsen samt tidigare ekonomiska förvaltaren avstått sitt arvode för 2022.

Föreningens enskilt största kostnadspost är de taxebunda kostnaderna (el, värme, vatten mm) som står för cirka 67% av driftskostnaderna under 2022.

Under året har två av föreningens lån flyttats från SEB till Handelsbanken/Stadshypotek då detta gav bättre räntevillkor. Det finns ett lån kvar hos SEB som kan ses över i april 2023. Föreningen har under året även haft möjlighet att amortera 250 000 kr på sina fastighetslån vilket är 150 000 kr mer än planerat.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamhet i form av lån och amorteringar, har föreningen ett positivt kassaflöde. Positiva rörelsekapitalförändringar har bidragit till det positiva kassaflödet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

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 gjort en större reparation av hissen i gatuhuset. Därutöver har det gjorts begränsat med underhåll jämfört med tidigare år vilket till stor del förklarar det positiva resultatet.

Övriga uppgifter

Det har varit ett stort fokus under året på att flytta den ekonomiska förvaltningen till en extern leverantör samt i samband med detta, även digitalisera lägenhets- samt pantsättningsregistret. I detta arbete har alla uppgifter kvalitetssäkrats för att säkerställa att föreningen har korrekta register.

I detta arbete har även Lantmäteriets uppgifter över lägenhetsregistret granskats och styrelsen har beslutat uppdatera vissa lägenheter i gatuhuset som fått felaktiga nummer. Det är en säkerhetsfråga att ha ett korrekt register och korrekta lägenhetsnummer då det följer gällande standard för offentliga myndigheter, exempelvis för blåljusutryckningar. Denna ändringsanmälan görs våren 2023.

I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 15 % från och med 1 januari 2023 för att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna framöver.

Under januari 2023 har förhandlingar förts med hyresgästen om justering av hyra för restauranglokalen. Detta har resulterat i en hyresjustering om cirka 24 % från och med oktober 2023, med möjlig första indexering januari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd) fr.o.m. 1 jan 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 385 311	1 292 119	1 267 040	1 287 162
Resultat efter fin. poster	47 893	-264 105	-231 247	-268 825
Soliditet, %	68	67	67	67
Yttre fond	171 306	142 755	114 204	85 653
Taxeringsvärde	105 194 000	90 016 000	90 016 000	90 016 000
Bostadsyta, kvm	2 238	2 238	2 238	2 238
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	508	486	486	486
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 044	2 156	2 201	2 245
Genomsnittlig skuldränta, %	1,86	0,95	1,15	1,20
Belåningsgrad, %	34,20	35,50	35,67	35,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	11 847 353	-	-	11 847 353
Upplåtelseavgifter	800 000	-	-	800 000
Fond, yttre underhåll	142 755	-	28 551	171 306
Balanserat resultat	-2 212 707	-264 105	-28 551	-2 505 363
Årets resultat	-264 105	264 105	47 893	47 893
Eget kapital	10 313 296	0	47 893	10 361 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 505 363
Årets resultat	47 893
Totalt	<u><u>-2 457 470</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	482 550
Balanseras i ny räkning	-2 940 020
	<u><u>-2 457 470</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 385 311	1 292 119
Rörelseintäkter		2 591	9 130
Summa rörelseintäkter		1 387 902	1 301 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-926 039	-1 118 013
Övriga externa kostnader	7	-26 701	-50 684
Personalkostnader	8	0	-38 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 168	-312 278
Summa rörelsekostnader		-1 261 908	-1 519 006
RÖRELSERESULTAT		125 994	-217 757
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		9 545	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-87 669	-46 348
Summa finansiella poster		-78 101	-46 348
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 893	-264 105
ÅRETS RESULTAT		47 893	-264 105

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	13 377 497	13 592 873
Markanläggningar	11	413 881	428 305
Inventarier och installationer	12	760 943	840 311
Summa materiella anläggningstillgångar		14 552 321	14 861 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 552 321	14 861 489
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 719	0
Övriga fordringar	13	20 084	78 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 579	37 093
Summa kortfristiga fordringar		77 382	115 781
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		640 774	444 260
Summa kassa och bank		640 774	444 260
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		718 156	560 041
SUMMA TILLGÅNGAR		15 270 477	15 421 530

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 647 353	12 647 353
Fond för yttre underhåll		171 306	142 755
Summa bundet eget kapital		12 818 659	12 790 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 505 363	-2 212 707
Årets resultat		47 893	-264 105
Summa fritt eget kapital		-2 457 470	-2 476 812
SUMMA EGET KAPITAL		10 361 189	10 313 296
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 575 000	4 825 000
Leverantörsskulder		59 129	9 495
Skatteskulder		8 440	9 755
Övriga kortfristiga skulder		11 240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	255 479	263 984
Summa kortfristiga skulder		4 909 288	5 108 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 270 477	15 421 530

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	444 260	588 694
Resultat efter finansiella poster	47 893	-264 105
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	309 168	312 278
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	357 061	48 173
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 399	-69 992
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 054	21 012
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	446 514	-807
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-43 627
Kassaflöde från investeringar	0	-43 627
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-250 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-100 000
Årets kassaflöde	196 514	-144 434
Likvida medel vid årets slut	640 774	444 260

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Eldaren 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Markanläggningar	2 %
Inventarier	10 %
Installationer	4 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	247 956	203 693
Årsavgifter, bostäder	1 137 355	1 088 426
Övriga intäkter	2 591	9 130
Summa	1 387 902	1 301 249

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	16 519	16 939
Snöskottning	0	12 281
Städning	37 308	36 924
Trädgårdsarbete	10 727	8 552
Övrigt	2 109	0
Summa	66 663	74 696

Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparationer	108 624	338 679
Summa	108 624	338 679

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	121 566	90 448
Sophämtning	65 403	54 947
Uppvärmning	373 929	383 713
Vatten	63 825	57 787
Summa	624 723	586 895

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	29 360	30 966
Fastighetsförsäkringar	33 221	31 448
Fastighetsskatt	59 029	51 012
Kabel-TV	4 419	4 317
Summa	126 029	117 743

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	2 678	1 400
Ekonomisk förvaltning	3 855	10 000
Förbrukningsmaterial	234	7 451
Revisionsarvoden	17 391	17 188
Övriga förvaltningskostnader	2 544	14 645
Summa	26 701	50 684

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	0	8 531
Styrelsearvoden	0	29 500
Summa	0	38 031

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	87 536	46 336
Övriga räntekostnader	133	12
Summa	87 669	46 348

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 049 697	17 049 697
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>17 049 697</u>	<u>17 049 697</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 456 824	-3 241 437
Årets avskrivning	-215 376	-215 387
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 672 200</u>	<u>-3 456 824</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>13 377 497</u></u>	<u><u>13 592 873</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 517 000	2 517 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 194 000	30 016 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	60 000 000
Summa	105 194 000	90 016 000

Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	721 348	721 348
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>721 348</u>	<u>721 348</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-293 043	-278 616
Årets avskrivning	-14 424	-14 427
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-307 467</u>	<u>-293 043</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>413 881</u>	<u>428 305</u>
Not 12, Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 748 405	1 704 778
Inköp	0	43 627
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 748 405</u>	<u>1 748 405</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-908 094	-825 630
Avskrivningar	-79 368	-82 464
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-987 462</u>	<u>-908 094</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>760 943</u>	<u>840 311</u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 084	78 688
Summa	20 084	78 688

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	2 480	0
Ekonomisk förvaltning	11 563	0
Försäkringspremier	28 888	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 648	37 093
Summa	46 579	37 093

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-04-28	4,11 %	2 375 000	2 625 000
Stadshypotek AB	2023-03-28	3,36 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2023-01-27	2,86 %	700 000	700 000
Summa			4 575 000	4 825 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>4 575 000</i>	<i>4 825 000</i>

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 000	0
El	18 514	0
Förutbetalda avgifter/hyror	132 463	96 457
Sociala avgifter	0	8 511
Sophantering	11 388	0
Styrelsearvode	0	29 500
Uppvärmning	56 526	0
Utgiftsräntor	6 767	0
Vatten	11 748	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	129 516
Summa	255 479	263 984

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 300 000	7 300 000
Summa	7 300 000	7 300 000

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Magnus Malmberg
Ordförande

Gabriella Eriksson
Vice ordförande

Gertrud Svensson
Kassör

Mikael Goldberg
Sekreterare

Rikard Sallanto
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Mikela Jonasson
Internrevisor

Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKAEL GOLDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19610406xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-04-04 14:06:23 UTC



Rikard Tobias Sallanto

Styrelseledamot

Serienummer: 19750122xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2023-04-04 14:22:24 UTC



Gertrud Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: 19701130xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2023-04-04 14:48:56 UTC



GABRIELLA ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19760406xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2023-04-04 15:12:03 UTC



MAGNUS MALMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19610214xxxx

IP: 78.78.xxx.xxx

2023-04-04 18:00:21 UTC



Rolf Philip Sörensson

Revisor

Serienummer: 19700612xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2023-04-04 19:29:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1Z7Y5-VB2Q7-TBH16-IW1DD-NCEGO-LEA4E

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKELA JONASSON

Revisor

Serienummer: 19640330xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-05 11:55:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 13
Org.nr. 716416-5610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 13 för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldaren 13 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

Mikela Jonasson

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Rolf Philip Sörensson

Revisor

Serienummer: 19700612xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2023-04-04 19:29:28 UTC



MIKELA JONASSON

Revisor

Serienummer: 19640330xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-05 11:55:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>