

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Eldtornet**

769617-2282

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Eldtornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2007-08-21 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta de egna fastigheterna Eldtornet 2 och Grensaxen 3 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens styrelse har efter ordinarie stämma den 26 maj 2021, bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Martin Q Larsson (ordförande)  
Lovisa Olsson (vice ordförande)  
Daniel Bäckström  
Björnerik Larsson  
Sia Löwing Moschoutis

Suppleanter:

Indu Nair Govindankutty

Revisor:

Jan Lilja

Styrelsen har haft 8 st protokollförda sammanträden under året.

#### Föreningens fastighet

Föreningens byggnader uppfördes 2007-2008 (värdeår 2008) och består av 27 radhuslägenheter i två plan samtliga upplåtna med bostadsrätt. Alla lägenheter har separata förråd samt parkeringsplats med motorvärmare. Byggnadernas totala uppvärmda bostadsyta är 3.439 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten. Snöröjningen har skötts av en extern entreprenör.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig likviditetsbudget för att säkerställa att föreningen har tillräckligt med kapital för att utföra underhållet i enlighet med underhållsplanen.

### Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med ett positivt kassaflöde vilket medger att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med underhållsplanen för att möta kommande underhållsåtgärder. Den ansamlade förlust som redovisas beror på avskrivningar. Avskrivningar är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Årets resultat exkl avskrivningar är +186 tkr.

Ingen justering av årsavgifterna är planerad för 2022.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört planerade åtgärder såsom:

- Markarbeten - (påbörjades under 2020)
- Takarbeten

### Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året.

Under året har 3 st av föreningens lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 705	1 879	1 850	1 814
Resultat efter finansiella poster	-276	-87	49	164
Soliditet (%)	70	70	70	70

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 250 000	1 899 396	-478 348	-87 415	72 583 633
Disposition av föregående års resultat:			-87 415	87 415	0
Fond yttre underhåll		310 000	-310 000		0
Årets resultat				-276 376	-276 376
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>71 250 000</b>	<b>2 209 396</b>	<b>-875 763</b>	<b>-276 376</b>	<b>72 307 257</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-875 764
årets förlust	-276 376
	<b>-1 152 140</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	310 000
i ny räkning överföres	-1 462 140
	<b>-1 152 140</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*h*

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 704 684	1 878 688
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 704 684</b>	<b>1 878 688</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-809 372	-831 843
Övriga externa kostnader	3	-183 622	-143 960
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-462 789	-462 789
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 455 783</b>	<b>-1 438 592</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>248 901</b>	<b>440 096</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 944	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 221	-527 511
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-525 277</b>	<b>-527 511</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-276 376</b>	<b>-87 415</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-276 376</b>	<b>-87 415</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-276 376</b>	<b>-87 415</b>

h

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

100 725 387

101 188 176

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**100 725 387**

**101 188 176**

**Summa anläggningstillgångar**

**100 725 387**

**101 188 176**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

31

99

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 570

106 950

**Summa kortfristiga fordringar**

**111 601**

**107 049**

##### *Kassa och bank*

Bank

2 303 208

2 219 615

**Summa kassa och bank**

**2 303 208**

**2 219 615**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 414 809**

**2 326 664**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**103 140 196**

**103 514 840**

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

71 250 000

71 250 000

Fond för yttre underhåll

2 209 396

1 899 396

**Summa bundet eget kapital**

**73 459 396**

**73 149 396**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-875 764

-478 349

Årets resultat

-276 376

-87 415

**Summa fritt eget kapital**

**-1 152 140**

**-565 764**

**Summa eget kapital**

**72 307 256**

**72 583 632**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7, 8

10 500 000

21 300 000

**Summa långfristiga skulder**

**10 500 000**

**21 300 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7, 8

19 663 680

9 074 720

Leverantörsskulder

72 628

12 843

Skatteskulder

455 571

442 746

Övriga skulder

21 070

27 639

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

119 991

73 260

**Summa kortfristiga skulder**

**20 332 940**

**9 631 208**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**103 140 196**

**103 514 840**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 150 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Driftskostnader</b>		
Vinterunderhåll	17 000	0
El	19 238	32 608
Vatten	100 477	93 863
Sophämtning	81 272	59 919
Fastighetsförsäkringar	59 759	56 535
Telia bredband mm.	140 375	140 327
Fastighetsskatt	230 148	225 423
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	96 409	10 592
	<b>744 678</b>	<b>619 267</b>
<b>Reparationer</b>		
Vattenskador	0	13 067
Stamspolning	8 132	65 759
Underhåll markytor	19 550	133 750
Övriga reparationer	32 512	0
	<b>60 194</b>	<b>212 576</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>804 872</b>	<b>831 843</b>



**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Övriga administrativa kostnader</b>		
Ersättningar till revisor	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	42 629	44 715
Övriga konsultarvoden och överlåtelseavgifter	66 700	7 237
Övriga administrativa kostnader	11 580	20 369
	<b>133 409</b>	<b>84 821</b>
<b>Styrelsekostnader</b>		
Arvoden	34 300	45 000
Sociala kostnader arvoden	10 777	14 139
Övriga styrelsekostnader	5 135	0
	<b>50 212</b>	<b>59 139</b>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>183 621</b>	<b>143 960</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	104 073 125	104 073 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 073 125</b>	<b>104 073 125</b>
Ingående avskrivningar	-2 884 949	-2 422 160
Årets avskrivningar	-462 789	-462 789
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 347 738</b>	<b>-2 884 949</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 725 387</b>	<b>101 188 176</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 30.374.720 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 500 000	21 300 000
	<b>10 500 000</b>	<b>21 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 663 680	9 074 720
	<b>19 663 680</b>	<b>9 074 720</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB fastighetslån	1,67	2022-12-28	10 800 000	10 800 000
SEB fastighetslån	1,82	2023-09-28	10 500 000	10 500 000
SEB fastighetslån	0,27	2022-12-28	8 863 680	9 074 720
			<b>30 163 680</b>	<b>30 374 720</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			19 663 680	9 074 720

### Not 8 Ställda säkerheter

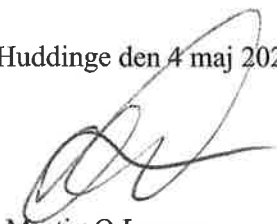
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>

**Not 9 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Huddinge den 4 maj 2022



Martin Q Larsson  
Ordförande



Lovisa Olsson



Björnerik Larsson

Anastasia Löwing Moschoutis



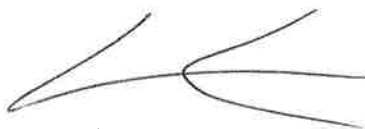
Daniel Bäckström



Indu Nair Govindakutty (suppleant)



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2022



Jan Lilja  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldtornet

Org.nr. 769617-2282

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldtornet för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

#### ***Grund för uttalanden***

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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, förfälskning, 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 Eldtorner för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### ***Revisorers 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, viktiga 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.

Stockholm den 13 maj 2022



Jan Lilja  
Auktoriserad revisor