

# Årsredovisning

för

## Brf Eldtornet

769617-2282

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Eldornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Eldornet 2 och Grensaxen 3 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens styrelse har efter ordinarie stämman 2022, bestått av:

#### Ordinarie ledamöter:

Björnerik Larsson (ordförande)

Lovisa Olsson

Daniel Bäckström

Sia Löwing Moschoatis

Indu Nair Govindankutty

#### Suppleanter:

Marcus Jidell

#### Revisor:

Jan Lilja

Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden under året.

#### Föreningens fastighet

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

Fastigheten är fallvärdesförsäkrad.

✓

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städslag på våren och en på hösten. Snöröjningen har sköts 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 och, enligt budget för 2023, ett positivt kassaflöde vilket möjliggör att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med underhållsplanen för att möta kommande underhållsåtgärder.

Den ansamlade förlust som redovisas historiskt beror på avskrivningar. Avskrivningar är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Årets underskott beror på, förutom avskrivningar, planerade underhållsåtgärder på 2,6 Mkr.

Justering av årsavgifterna skedde vid 2 tillfällen under kvartal 4 2022 med totalt 21% i samband med omläggning av lån.

Ytterligare avgiftshöjning kan komma att ske under hösten 2023 då lån ska omsättas.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt planerade åtgärder såsom:

- Markarbeten
- Takarbeten
- Ommålning av samtliga bostadshus

### Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året.

Under året har 2 st av föreningens lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 940	1 705	1 879	1 850
Resultat efter finansiella poster	-2 496	-276	-87	49
Soliditet (%)	69	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	2 209 396	-875 763	-276 376	72 307 257
Disposition av föregående års resultat:			-276 376	276 376	0
Fond yttre underhåll		310 000	-310 000		0
Årets resultat				-2 495 944	-2 495 944
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>71 250 000</b>	<b>2 519 396</b>	<b>-1 462 139</b>	<b>-2 495 944</b>	<b>69 811 313</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 462 140
årets förlust	-2 495 944
	<b>-3 958 084</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	310 000
Upplöses från fond för yttre underhåll	-2 500 000
i ny räkning överföres	-1 768 084
	<b>-3 958 084</b>

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

✓

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 940 434	1 704 684
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 940 434</b>	<b>1 704 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-3 336 229	-809 372
Övriga externa kostnader	3	-96 385	-183 622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-462 789	-462 789
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 895 403</b>	<b>-1 455 783</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 954 969</b>	<b>248 901</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 975	-527 221
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-540 975</b>	<b>-525 277</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 495 944</b>	<b>-276 376</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 495 944</b>	<b>-276 376</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 495 944</b>	<b>-276 376</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	100 262 598	100 725 387
Summa materiella anläggningstillgångar		100 262 598	100 725 387
Summa anläggningstillgångar		100 262 598	100 725 387
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 075	111 570
Summa kortfristiga fordringar		116 075	111 601
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		160 900	2 303 208
Summa kassa och bank		160 900	2 303 208
Summa omsättningstillgångar		276 975	2 414 809
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 539 573</b>	<b>103 140 196</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 250 000	71 250 000
Fond för yttre underhåll		2 519 396	2 209 396
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 769 396</b>	<b>73 459 396</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 462 140	-875 764
Årets resultat		-2 495 944	-276 376
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 958 084</b>	<b>-1 152 140</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 811 312</b>	<b>72 307 256</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	§ 6, 7, 8	10 800 000	10 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 800 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7, 8	19 179 020	19 663 680
Leverantörsskulder		45 867	72 628
Skatteskulder		469 746	455 571
Övriga skulder		15	21 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 613	119 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 928 261</b>	<b>20 332 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 539 573</b>	<b>103 140 196</b>

h

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bakföringsnämndens 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 (egget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>		
Vinterunderhåll	8 000	17 000
El	19 722	19 238
Vatten	105 544	100 477
Sophämtning	86 801	81 272
Fastighetsförsäkringar	64 518	59 759
Telia bredband mm.	143 728	140 375
Fastighetskatt	239 598	230 148
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	7 688	96 409
	<b>675 599</b>	<b>744 678</b>
<b>Reparationer</b>		
Vattenskador	24 390	0
Stampsponning	12 266	8 132
Underhåll/Reparation markytor	400 619	19 550
Reparationer tak	48 039	32 512
Målning av fasader	2 175 316	0
	<b>2 660 630</b>	<b>60 194</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>3 336 229</b>	<b>804 872</b>



**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
<b>Övriga administrativa kostnader</b>		
Ersättningar till revisor	13 750	12 500
Ekonomisk förvaltning	43 269	42 629
Övriga konsultarvoden och överlåtelseavgifter	21 652	66 700
Övriga administrativa kostnader	15 837	11 580
	<b>94 508</b>	<b>133 409</b>
<b>Styrelsekostnader</b>		
Arvoden	0	34 300
Sociala kostnader arvoden	0	10 777
Övriga styrelsekostnader	1 877	5 135
	<b>1 877</b>	<b>50 212</b>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>96 385</b>	<b>183 621</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 073 125	104 073 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 073 125	104 073 125
Ingående avskrivningar	-3 347 738	-2 884 949
Årets avskrivningar	-462 789	-462 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 810 527	-3 347 738
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 262 598</b>	<b>100 725 387</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 29.979.020 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 800 000	10 500 000
	10 800 000	10 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 179 020	19 663 680
	19 179 020	19 663 680

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långevare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	räntelådring	2022-12-31	2021-12-31
SEB fastighetslån	3,82	2024-10-28	10 800 000	10 800 000
SEB fastighetslån	1,82	2023-09-28	10 500 000	10 500 000
SEB fastighetslån	3,26	2023-09-28	8 679 020	8 863 680
			29 979 020	30 163 680
Kortfristig del av långfristig skuld			19 179 020	19 663 680

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

**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 5 maj 2023

  
Björnek Larsson  
Ordförande

  
Lovisa Olsson

Anastasia Löwing Moschoutis  


  
Daniel Bäckström

Indu Nair Govindankutty 

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2023



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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inlämnat 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. 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 ngerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av interna 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 hurvida 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 identifierar.

## 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 Eldornet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 9 maj 2023



Jan Lilja  
Auktoriserad revisor