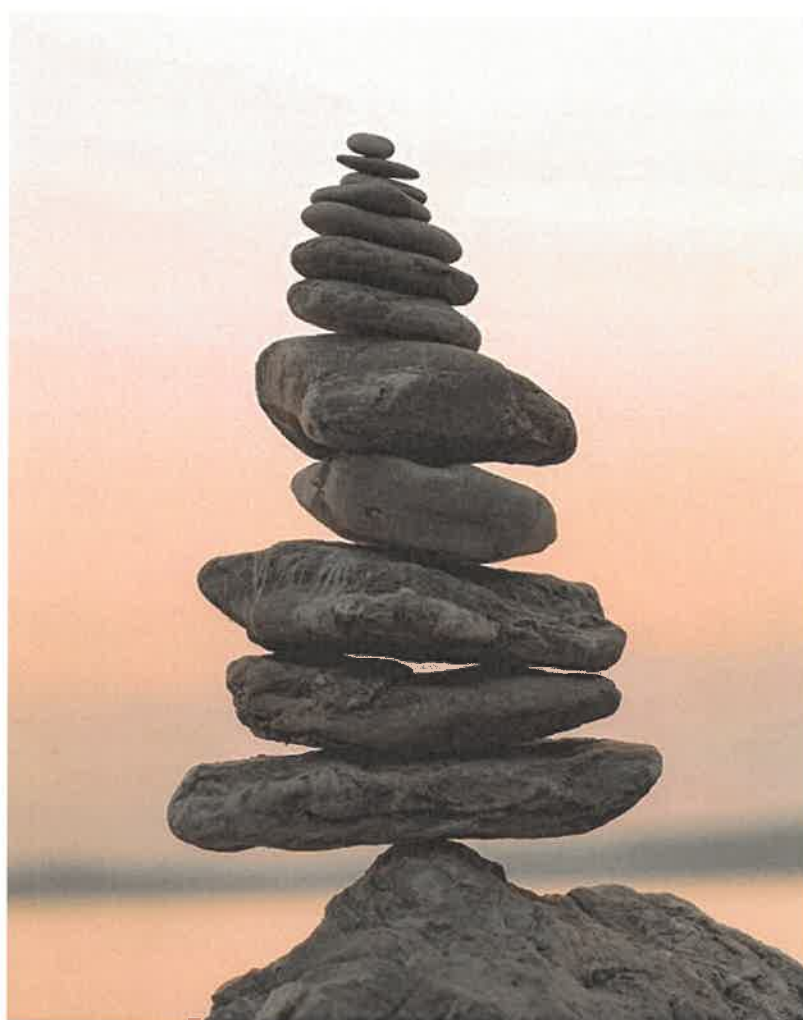


Årsredovisning 2021

BRF ELDAREN 11

716418-1138



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ELDAREN 11

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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 kommit 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.

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

Föreningen registrerades 1983-05-16.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-25.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Eldaren 11 bebyggdes 1914 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 2 402 kvm och 5 lokaler om 363 kvm. Bostadsrättsföreningen bildades år 2000. I varje bostadshus finns en hiss. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 33 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter. Till varje lägenhet finns ett tillhörande källarförråd. Föreningen disponerar två stycken källarförråd. Fastigheten innefattar även en tvättstuga med 2 torkskåp, 2 tvättmaskiner, 1 mangel och 1 torktumlare samt ett hobbyrum.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Leif Bolander & Co AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Anders Björkman
Ulf Adåker
Kristin Avander-Westergård
Fredrik Eklöf
Nicklas Odin
Johannes Reusser

Valberedning

Margareta Bäcklin, Lena Carlsson Drake.

Revisorer

Tomas Ericson Revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetens tekniska status:

2004: Byggdes balkonger till lägenheterna

2009/2010: Byggdes 2 stycken vindslägenheter till fastigheten

2010: Reparerades och målades fastighetens fönster. De två vindslägenheterna som såldes 2009 färdigställdes under året

2011: Renoverades trapphusfönsterna

Förbättring av taksäkerheten

Byte entréportar samt portlås

Fastigheten ansluten till Stockholm stads fibernät

2016: Renovering av delar av fasader och hissar

2017: Installation av fiber

2018-2019: Takrenovering

2019: Stamspolning

2021: Renovering av 2 st av föreningens totalt 3 st innergårdar

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2021 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 66 112 kronor och avser tillsyn av radon i lägenhet, reparation av dörr till gårdshus, spolning av stam i lägenhet i samband med stopp i avlopp samt utförda hissreparationer.

Underhåll utfört enligt underhållsplan uppgår till 2 099 198 kronor och består av renovering av 2 av föreningens innergårdar.

Kostnaden föreslås att till sin helhet belasta resultatet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022= 2 108 kronor).

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022= 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 719 394	1 688 380	1 679 960	1 672 682
Resultat efter fin. poster	-2 256 520	208 728	-1 521 461	-3 390 084
Soliditet, %	77	80	80	78
Yttre fond	707 452	418 452	209 226	1 511 876
Taxeringsvärde	96 455 000	96 455 000	96 455 000	69 742 000
Bostadsyta, kvm	2 402	2 402	2 402	2 402
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	463	463	463	463
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 188	3 578	3 578	3 593
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,24	1,16	1,02
Belåningsgrad, %	22,38	18,98	18,80	18,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	41 203 252	-	-	41 203 252
Upplåtelseavgifter	2 301 680	-	-	2 301 680
Fond, yttre underhåll	418 452	-	289 000	707 452
Balanserat resultat	-6 764 981	208 728	-289 000	-6 845 253
Årets resultat	208 728	-208 728	-2 256 520	-2 256 520
Eget kapital	37 367 131	0	-2 256 520	35 110 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-8 345 051

Balanserat resultat	-6 845 253
Årets resultat	-2 207 250
Totalt	<u>-9 052 503</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering till yttre reparationsfond	289 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-707 452
i ny räkning överföres	-8 634 051
	<u>-9 052 503</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 719 394	1 750 116
Rörelseintäkter		163 164	-3
Summa rörelseintäkter		1 882 558	1 750 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 490 812	-941 833
Övriga externa kostnader	7	-170 414	-113 692
Personalkostnader	8	-26 145	-41 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 785	-346 785
Summa rörelsekostnader		-4 034 156	-1 443 521
RÖRELSERESULTAT		-2 151 598	306 592
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-104 922	-106 475
Summa finansiella poster		-104 922	-97 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 256 520	208 728
ÅRETS RESULTAT		-2 256 520	208 728

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	44 943 680	45 290 465
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 943 680	45 290 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 943 680	45 290 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 393	10 976
Övriga fordringar	12	12 503	10 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 679	27 510
Summa kortfristiga fordringar		78 575	49 273
Kassa och bank			
Kassa och bank		669 294	1 133 271
Summa kassa och bank		669 294	1 133 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		747 869	1 182 543
SUMMA TILLGÅNGAR		45 691 549	46 473 009

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 504 932	43 504 932
Fond för yttre underhåll		707 452	418 452
Summa bundet eget kapital		44 212 384	43 923 384
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 845 253	-6 764 981
Årets resultat		-2 256 520	208 728
Summa fritt eget kapital		-9 101 773	-6 556 253
SUMMA EGET KAPITAL		35 110 611	37 367 131
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	10 025 021	0
Övriga långfristiga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		10 085 021	60 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		35 000	8 595 021
Leverantörsskulder		116 104	64 497
Skatteskulder		8 093	18 664
Övriga kortfristiga skulder		27 435	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	309 286	367 696
Summa kortfristiga skulder		495 918	9 045 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 691 549	46 473 009

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Eldaren 11 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 %
Om- och tillbyggnad	5-10 %

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 föreningsstämman 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 1 459 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	2021	2020
Andrahandsuthyrning	6 330	22 348
Deb. fastighetsskatt	56 384	56 384
Försäkringsersättning	163 166	0
Hysesintäkter bostäder	142 320	138 168
Hysesintäkter, lokaler	462 373	446 204
Påminnelseavgift	0	480
Årsavgifter, bostäder	1 047 624	1 047 624
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Övriga fakturerade kostnader	4 363	26 628
Övriga intäkter	0	12 280
Summa	1 882 558	1 750 113

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	12 605	3 968
Energideklarationer	8 375	0
Fastighetsskötsel	224 888	38 988
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 744
Löpande rep och underhåll av bostäder	8 500	34 065
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	36 851	12 859
Löpande rep och underhåll hissar	6 851	11 594
Löpande reparationer och underhåll	13 910	89 350
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	32 575
Radon	0	7 313
Serviceavtal	4 438	2 250
Städning	62 876	69 384
Yttre skötsel	20 875	8 372
Summa	400 169	313 461

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	2 099 198	383 451
Summa	2 099 198	383 451

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	57 486	-538 868
Sophämtning	31 305	32 455
Uppvärmning	326 656	298 755
Vatten	91 562	95 462
Summa	507 009	-112 195

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	63 118	71 195
Fastighetskatt	102 697	101 707
Kabel-TV	7 382	9 820
Självrisker	311 239	162 408
Övrigt	0	11 988
Summa	484 436	357 117

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	2 296	2 024
Ekonomisk förvaltning	67 260	65 825
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 188	0
Förbrukningsmaterial	0	2 921
Revisionsarvoden	11 425	11 725
Serv.avg branschorg.	2 517	0
Övriga externa tjänster	76 422	14 580
Övriga förvaltningskostnader	6 307	16 617
Summa	170 414	113 692

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	2 145	8 211
Styrelsearvoden.	24 000	33 000
Summa	26 145	41 211

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Dröjsmålsränta	500	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104 422	106 475
Summa	104 922	106 475

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 053 608	51 053 608
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>51 053 608</u>	<u>51 053 608</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 763 143	-5 416 358
Årets avskrivning	-346 785	-346 785
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 109 928</u>	<u>-5 763 143</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>44 943 680</u></u>	<u><u>45 290 465</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 763 000	6 763 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 420 000	30 420 000
Taxeringsvärde mark	66 035 000	66 035 000
Summa	96 455 000	96 455 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	158 982	158 982
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>158 982</u>	<u>158 982</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-158 982	-158 982
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-158 982</u>	<u>-158 982</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	12 503	10 787
Summa	12 503	10 787

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	18 336	0
Försäkringspremier	17 232	0
Förutbet försäkr premier	0	11 053
Förvaltning	16 815	0
Kabel-TV	2 527	0
Räntor	2 153	0
Övr förutb kostn uppl int	0	16 456
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 616	0
Summa	59 679	27 510

Not 14, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2024-03-01	1,00 %	3 333 750	3 368 750
Stadshypotek AB	2024-12-01	1,05 %	1 726 271	1 726 271
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,01 %	2 334 000	2 334 000
Stadshypotek AB	2024-09-30	1,00 %	1 166 000	1 166 000
Stadshypotek AB	2024-12-01	1,05 %	750 000	
Stadshypotek AB	2024-03-01	0,98 %	750 000	
Summa			10 060 021	8 595 021

Varav kortfristig del

35 000 8 595 021

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 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	24 350 000	24 350 000
Summa	24 350 000	24 350 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	11 500	11 500
El	8 324	0
Förutbetalda avgifter/hyror	215 178	199 597
Löner	0	33 000
Sociala avgifter	0	9 400
Uppl kostn renhållningsavg	0	4 375
Uppl kostn rep och underhåll	0	21 893
Uppvärmning	49 270	38 475
Utgiftsräntor	4 501	12 237
Vatten	15 296	26 265
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 217	10 954
Summa	309 286	367 696

STOCKHOLM, 2022 - 04 - 27

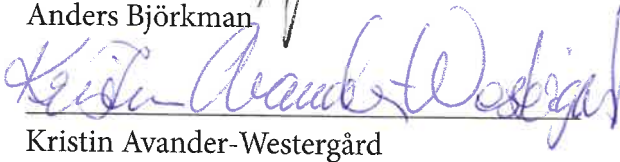
Ort och datum



Anders Björkman



Fredrik Eklöf

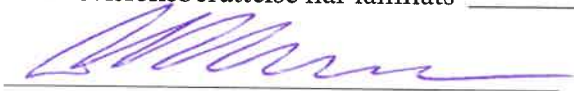


Kristin Avander-Westergård



Ulf Adåker

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 03



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 11, org.nr 716418-1138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 11 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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. 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 Eldaren 11 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 3 maj 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor