

Bostadsrättsföreningen Eldaren

5

Org.nr: 716416-6618

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 5, organisationsnummer 716416-6618, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Eldaren 5 som har sitt säte i Stockholm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomlen genom:

Äganderätt

Försäkring

Brandkontoret

Styrelse

Ordförande	Stefan Fors
Kassör	Chip Maguire
Ledamot	Bruno Engel
Ledamot	Oscar Pettersson
Ledamot	Andreas Dykes
Suppleant	Henrik Trusell

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.
På stämman deltog 15 medlemmar.

Revisor

Extern	Clas Niklasson
	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Andreas Hurme Lundin sammankallande, och Andreas Hurme Lundin

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Birkagatan 27

Tomtebogatan 9

Tomtebogatan 9A

Nybyggnadsår: 1904

Värdeår: 1980

Fastighetsbeteckning: Eldaren 5

Föreningen har en akutell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	64
1,5 rok	2	78
2 rok	8	416
2,5 rok	6	468
3 rok	9	844
4 rok	7	804
5 rok	1	153
Summa	35	2 827

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	294

Totalyta (m²): **3 121**

Fastighetsskötseln har under majoriteten av året skötts av NABO och fastighetsstädningen har skötts av Olsson Städ & Konsult AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB under 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Början av året 2023 präglades av dålig likviditet för föreningen, detta då föreningen haft, och fortfarande fick, stora kostnader för den oväntade omfattande renoveringen av lokalen på Birkagatan, kostnader kom dels under december 2022, och under kvartal 1 2023. Och då hyresavtalet med Activeage trädde i kraft först per 1 mars, och därmed först då började föreningen få hyresintäkter för lokalen. Denna likviditetsbrist, hade dels föranlett en nödvändig ökning av medlemmarnas avgifter med +15%, men då detta fortfarande inte täckte våra kostnader, gjort det nödvändigt att ta flera nya banklån under första halvåret, till det höga ränteläge som då rådde. Kort- och långsiktig ekonomiplanering blev en prioriterad fråga för 2023 års styrelsearbete.

Nuvarande styrelse tillträdde efter årsmötet i maj 2023, och arbetet med att balansera ekonomin fortsatte. Vid halvårsskiftet kunde styrelsen börja överblicka, och planera för kommande behov, av såväl fastighetsrelaterade frågor, som ekonomiska. Bland annat beslöts att byta ekonomisk förvaltare till Fastighetsägarnas Service, till räkenskapsåret 2024, då vi upplevt brister i det stöd och den kontroll som vi hade behov av, hos vår dåvarande förvaltare, dessa brister blev tydliga under den ganska intensiva period som vi hade haft kostsamma renoveringsarbeten samtidigt som vi fick kraftigt ökade räntekostnader.

Den långsiktiga ekonomiska planeringen, med kommande omsättning av flera lån som förfaller, från låga räntor till nuvarande höga, samt övriga kostnadsökningar för värme, vatten, el, sophämtning mm, har föranlett att styrelsen beslöt att höja våra medlemsavgifter med +25% per 1 januari 2024. I och med denna åtgärd, har vi nu då en budget för 2024 som är i balans.

Styrelsen har även fattat beslut att byta Fastighetsförvaltare, då vi har upplevt att kostnaderna ökat och servicen minskat hos vår nuvarande förvaltare. Detta byte planeras att ske till kvartal 2 2024. Ny förvaltare blir då Fastighetsägarnas Service. Detta förenklar även vår administration, att ha samma förvaltning för ekonomiadministration och fastighetsskötsel.

Fastighetsägarnas Service har egen organisation, och kommer att kunna erbjuda oss medlemmar arbeten våra bostäder i egen regi. Detta bekostar var och en själv, och ska ses som ett alternativ för oss att anlita andra hantverkare.

Under senare delen av 2023 har det genomförts olika aktiviteter i fastigheten. Bl a så har vi bytt vattenmätare och fått kostnaden reglerad så att vi återfick pengar, sotning och brandsäkerhetskontroll samt nödvändig slamspolning har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 52 **35 bostadsrätter**
 Tillkommande medlemmar under året 3
 Avgående medlemmar under året 2
 Under året har medlemsväxling skett i samband med **53 medlemmar vid räkenskapsårets slut**
 att 2 bostadsrätter har överlåts.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 177	1 596	1 850	1 794
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 692	- 3 138	- 177	44
Soliditet ¹ , %	0	2	29	30
Balansomslutning, tkr	11 216	10 514	11 704	11 922
Årsavgifter, tkr	1 518	1 322	1 322	1 322
Årsavgift bostäder kr/kvm (ytor enligt ek. plan)	578	503	503	503
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	537	468	468	468
Skuldsättning / kvm	3 538			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 906			
Sparande / kvm	0			
Räntekänslighet	7			
Energikostnad / kvm *	197			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* Medlemmarna har egna elavtal.

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Den största lokalen föreningen har, har stått outhyrd under två år, medan den har totalrenoverats. Under renoveringen upptäcktes omfattande reparationsbehov som avsevärt fördyrade renoveringen. Avgiften har höjts från 1 januari med 25% för att kompensera detta, och samtalet med att lokalen är fullt uthyrd från mars 2023, så är budget för 2024 därmed i balans.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 105 604 kronor.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	349 300	3 742 900	2 076 660	-2 789 946	-3 137 628
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			425 436	-425 436	
Balanseras i ny räkning				-3 137 628	3 137 628
Årets resultat					-692 335
Belopp vid årets utgång	349 300	3 742 900	2 502 096	-6 353 010	-692 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 353 010
Årets resultat	-692 335
Totalt	-7 045 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	425 436
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-7 470 781
Totalt	-7 045 345

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 176 756	1 596 379
Övriga rörelseintäkter	2	296 005	38 995
Summa Rörelseintäkter		2 472 761	1 635 374
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-2 388 625	-3 990 581
Övriga externa kostnader	4	-108 922	-359 107
Personalkostnader	5	-76 171	4 995
Avskrivningar		-290 880	-315 396
Summa Rörelsekostnader		-2 864 598	-4 660 089
RÖRELSERESULTAT		-391 837	-3 024 715
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 925
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 525	-123 855
Summa Finansiella poster		-300 498	-112 913
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-692 335	-3 137 628
RESULTAT FÖRE SKATT		-692 335	-3 137 628
ÅRETS RESULTAT		-692 335	-3 137 628

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 022 761	10 309 093
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 737	13 285
Summa materiella anläggningstillgångar		10 031 498	10 322 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 031 498	10 322 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		494	476
Övriga fordringar		156 524	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	90 102	84 227
Summa kortfristiga fordringar		247 120	84 773
Kassa och bank			
Kassa och bank		937 175	107 565
Summa kassa och bank		937 175	107 565
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 184 295	192 338
SUMMA TILLGÅNGAR		11 215 793	10 514 716

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 092 200	4 092 200
Fond för yttre underhåll		2 502 096	2 076 660
Summa bundet eget kapital		6 594 296	6 168 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 353 010	-2 789 946
Årets resultat		-692 335	-3 137 628
Summa fritt eget kapital		-7 045 345	-5 927 574
SUMMA EGET KAPITAL		-451 049	241 286
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 891 205	9 014 309
Summa långfristiga skulder		10 891 205	9 014 309
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	150 604	105 604
Leverantörsskulder		158 279	863 132
Skatteskulder		18 069	13 178
Övriga skulder		216 875	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	231 810	277 207
Summa kortfristiga skulder		775 637	1 259 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 215 793	10 514 716

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-391 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		290 880
Summa		-100 957
Erhållen ränta		27
Erlagd ränta		-300 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-401 455
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-162 347
Minskning av rörelseskulder		-483 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 047 286
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		1 876 896
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 876 896
Årets kassaflöde		829 610
Likvida medel vid årets början		107 565
Likvida medel vid årets slut		937 175

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisning lagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är samma som föregående år utom vid styrelsearvode där periodisering inte sker 2022. Kostnaden bokförs under 2023 när betalning sker. Detta påverkar jämförelsen för år 2022.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader och mark	100	1
Inventarier och maskiner	2-10	10-20
Fjärrvärmecentral	25	4
Takprojekt	40	2,5
Fjärrvärmecentral	25	4
Fönsterventiler	10	10
Nödutgång	40	2,5

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	886 656	770 964
Årsavgifter drift	631 455	550 716
Hysesintäkter lokaler	710 697	275 459
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-52 052	-760
Totalt nettoomsättning	2 176 756	1 596 379

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	296 005	38 995
Totalt övriga rörelseintäkter	296 005	38 995

Not 3. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	83 924	215 700
Uppvärmning	454 252	393 074
Vatten och avlopp	14 672	81 605
Renhållning/återvinning	179 698	167 658
Sotning	44 265	0
Fastighetsskötsel	81 979	59 209
Teknisk förvaltning	0	9 288
Bredband	99 104	90 845
Försäkring	69 990	65 112
Försäkringskador	0	351 113
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	133 735	131 285
Förbrukningsmaterial	850	0
Reparation och underhåll	1 077 759	2 383 197
Reparation och underhåll fasad	114 103	1 225
Reparation och underhåll fönster	29 994	16 812
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	0	588
Reparation och underhåll ventilation	4 300	23 870
Totalt driftkostnader	2 388 625	3 990 581

Not 4. Övriga externa kostnader	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	59 202	53 872
Revisionsarvode	15 000	19 179
Webbsida	2 985	2 985
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	173 640
Konsultarvode	17 391	61 000
Bankkostnader	2 810	3 125
Övriga administrativa kostnader	6 984	812
Föreningsomkostnader	800	5 465
Övriga kostnader	3 750	39 029
Totalt övriga externa kostnader	108 922	359 107

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	57 960	-3 800
Sociala kostnader	18 211	-1 195
Totalt personalkostnader	76 171	-4 995

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	12 842 200	12 842 200
Anskaffningsvärde mark	1 331 000	1 331 000
Förbättringsarbeten	4 547 261	4 547 261
Utgående anskaffningsvärden	18 720 461	18 720 461
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 411 368	- 8 100 520
Årets avskrivningar	- 286 332	- 310 848
Utgående avskrivningar	-8 697 700	-8 411 368
Utgående redovisat värde	10 022 761	10 309 093
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	45 578 000	45 578 000
Taxeringsvärde mark	96 234 000	96 234 000
	141 812 000	141 812 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	7 812 000	7 812 000
	141 812 000	141 812 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	357 248	357 248
Utgående anskaffningsvärden	357 248	357 248
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 343 963	- 339 415
Årets avskrivningar	- 4 548	- 4 548
Utgående avskrivningar	- 348 511	- 343 963
Utgående redovisat värde	8 737	13 285

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	36 556	33 438
Ekonomisk förvaltning	5 743	5 621
Bredband	24 776	24 776
Hissen AB	2 964	2 849
Nabobolaget AV	20 063	17 543
Summa	90 102	84 227

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek 495115	2027-06-30	3,66 %	1 608 932	1 668 340
Stadshypotek 578160	2024-03-30	4,38 %	267 396	267 396
Stadshypotek 341236	2024-01-30	1,04 %	2 196 116	2 219 668
Stadshypotek 633731	2025-09-30	4,92 %	720 000	720 000
Stadshypotek 318762	2024-10-30	1,11 %	1 645 349	1 663 041
Stadshypotek 556764	2024-02-02	4,99 %	1 600 000	0
Stadshypotek 633732	2025-09-30	4,92 %	704 700	704 700
Stadshypotek 423261	2024-12-01	1,17 %	171 000	172 800
Stadshypotek 486204	2024-03-01	5,01 %	300 816	303 968
Stadshypotek 498025	2025-06-30	3,5 %	900 000	900 000
Stadshypotek 498024	2024-01-03	5,01 %	500 000	500 000
Stadshypotek 598627	2024-03-05	4,99 %	427 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			11 041 809	9 119 913
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-150 604	-105 604
			10 891 205	9 014 309

Lån med villkorsändringsdag 2024 har ovillkorad rätt att förlängas varför de redovisas som långfristiga skulder.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsinsbetalda hyror & avgifter	41 426	154 441
Upplupna utgiftsräntor	55 301	11 088
Värme	67 636	59 776
El	10 476	21 667
Vatten	0	15 115
Sophämtning	13 321	15 120
Nabo	17 391	0
Summa	205 551	277 207

Not 11. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

11 731 000

11 731 000

Summa:

11 731 000

11 731 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer -

Stefan Fors

Chip Maguire

Bruno Engel

Oscar Pettersson

Andreas Dykes

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

Verifikat

Titel: Brf Eldaren 5 - Årsredovisning 2023

ID: 5e5217c0-f19a-11ee-89fd-bf0c3c73bde4

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-03

Underskrifter

Brf Eldaren 5
chip.maguire@gmail.com
Signerat: 2024-04-03 12:24 BankID Gerald Quentin Maguire

Brf Eldaren 5
ekonomi.eldaren5@gmail.com
Signerat: 2024-04-05 13:03 BankID Oscar Carl Erik Pettersson

Brf Eldaren 5
andreas@dykes.se
Signerat: 2024-04-07 22:32 BankID ANDREAS MORGAN DYKES

Brf Eldaren 5
bruno.bp.engel@gmail.com
Signerat: 2024-04-05 12:14 BankID Bruno Engel

Brf Eldaren 5
stefan@fors.se
Signerat: 2024-04-07 11:47 BankID STEFAN FORS

Revisor - Grant Thornton
clas.niklasson@se.gt.com
Signerat: 2024-04-10 11:36 BankID CLAS NIKLASSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2023 original.pdf	253.2 kB	bc7e c95c ae7d 08c0 ed84 4880 06d9 b354 3821 57c9 132f 9cdf b62c 0f8f fe40 5514

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-03	11:15	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. [REDACTED]
2024-04-03	12:24	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av Gerald Quentin Maguire. [REDACTED]
2024-04-05	12:14	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av Bruno Engel. [REDACTED]
2024-04-05	13:03	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av Oscar Carl Erik Pettersson. [REDACTED]
2024-04-07	11:47	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av STEFAN FORS. [REDACTED]

Händelser

2024-04-07	22:32	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av ANDREAS MORGAN DYKES. [REDACTED]
2024-04-10	11:36	Signerat Revisor - Grant Thornton Genomfört med: BankID av CLAS NIKLASSON. [REDACTED]



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELDAREN 5

Org.nr. 716416 - 6618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELDAREN 5 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELDAREN 5s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Styrelsen 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 5 för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELDAREN 5 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 11:37

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson • 10.04.2024 11:35

DOCUMENT ID:

rJePpCQIR

ENVELOPE ID:

B1aUaA7eR-rJePpCQIR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELDAREN 5 202

3-01-01-2023-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	10.04.2024 11:37 10.04.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) [REDACTED]

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed