

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2100.
- Renovering av fönster, dörrar och entréer är planerad de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jon Fenson	Ordförande
Daniel Christer Jönsson	Ledamot
Harald Ljungars	Ledamot
Lars Lucas Löfmark	Ledamot
Daniel Shnira	Ledamot
Jan Eric Åström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Laila Hammare	Ordinarie Extern	Ekonomigruppen
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Johanna Elfgren
Annie Engström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 10	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

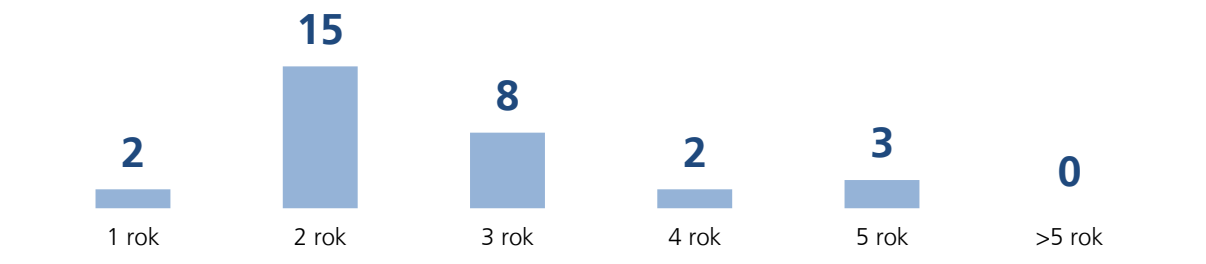
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 878 m², varav 2 340 m² utgör boyta och 538 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri	100 m ²	2025-12-31
Modebutik	22 m ²	2023-08-31
Livsmedelsbutik	235 m ²	2025-09-30
Tandläkarpraktik	77 m ²	2025-09-30
Tandläkarpraktik - konf	27 m ²	2024-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan där det framgår att en fönsterrenovering ska utföras under 2023. Offert på detta tas in men även offert på utbyte av fönster. På grund av storleken på denna åtgärd kommer arbetet troligtvis utföras under 2024. Förutom detta kommer dörrar och entréer att fräschas upp under 2023/2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning spillvattenledningar	2022	Godkänd
OVK	2022	Brf godkänd förutom 1 lgh
Tvättstugegolvs reparerat	2022	
OVK	2021 - 2022	Besiktning och åtgärd
Godkänd Radonmätning genomförd	2020	Slutförd med godkännande våren 2020
Uppdaterad underhållsplan	2020 - 2021	Omfattande uppdatering av underhållsplan framtagen
Renovering av Yttertak	2019	
Komma till rätta med problemet med röklukt när kakelugnar används	2019	Avslutat våren
Stammopolning	2019	utfört under oktober
Målning i cykelrum och källare	2018	Arbetet utfört under Januari 2018
Montering av fast säkerhetsanordning på tak	2018	Arbetet utfört under januari 2018
Montering av cykelställ	2018	Arbetet utfört under Januari 2018
Byte av rör i källare	2018	Arbetet slutfört under Mars
Trapphusmålning	2016	Ommålning av hela trapphuset genomförs mars-juni 2016
Byte av armaturer i trapphus	2016	Armatyrerna i trapphuset kommer att bytas mars-juni 2016
Byte till säkerhetsdörrar	2015 - 2016	Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Bytet påbörjades innan julen 2015 och avslutas i början av 2016
OVK	2015	OVK genomfördes under 2015 vilket resulterade i en planerad ventilationsuppgradering som kommer genomföras under 2016
Stamspolning	2014	Samtliga stammar spolades.
Byte av undercentral	2014	Undercentralen byttes då den gamla var från 80-talet
Målning av takplåt	2014	Målades under sommaren
Renovering och målning av fönster	2013	Utvändig målning och fullständig renovering av fönster, karmar och installation av karmbottenbläck ut gentemot av fönster ut gentemot Rörstrandsgatan/Birkagatan.
Renovering av entrédörrar	2013	Slipning och oljning
Nya hissinteriörer	2013	Helt ny interiör, styrreglage samt speglar
Innergård - Helt ny design och ombyggnad genomförd	2012	
Dörröppnare entreer	2012	Motoriserade
Entre Birkagatan, ny slityta av sten	2012	Entrehall får ökat skydd pga förlitning vid hämtning och lämning av sopor, byggnation mm

Omputsning fasad gård	2011	
Nya Balkonger installerade gårdssida	2011	
Nya Takaltaner installerade	2011	
Omputsning av fasad mot gata	2010	(Rengöring Portar och Grund 2012)
Cykelrum	2010	Nytt cykelrum
Byggnation Förråd	2009	sex lägenheter har fått nya förråd
Värmesystem	2008	Nya termostater
Trapphusrenovering	2007	Golvslipning. Målning
Rörstambyte	2007	Avser vattenledningar i källarplan.
ombyggnation av lokal till bostäder	2006 - 2007	Fem nya lägenheter
Hissrenovering	2006	Maskineri
Soprumrenovering	2006	Ombyggnation, ändrad avfallssortering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande översyn av ventilationen i fastigheten	2018	Arbetet fortsätter 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

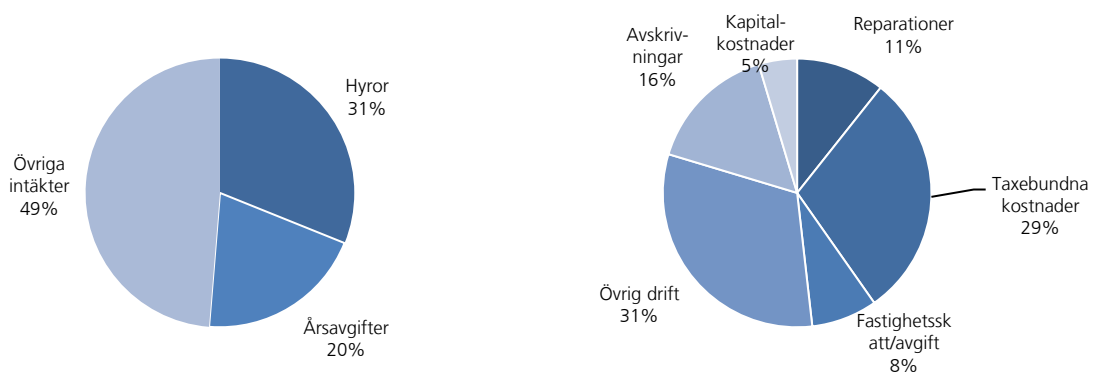
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning Tak	DB Tak AB
Tv kanaler	Tele2 Sverige AB
Fjärrvärme	Fortum
Webbhotell	Loopia
Hiss service	St Eriks Hiss
E-posthantering	Google

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 977 091	2 740 114
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 120 988	2 099 652
Finansiella intäkter	4 061	858
Minskning kortfristiga fordringar	81 877	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	873 412
	4 206 926	2 973 921
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 589 109	1 775 818
Finansiella kostnader	93 169	104 052
Ökning av kortfristiga fordringar	0	40 094
Minskning av långfristiga skulder	2 300 000	816 980
Minskning av kortfristiga skulder	2 057 369	0
	6 039 647	2 736 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 144 369	2 977 091
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 832 721	236 977

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nygammal hyresgäst har tagit över sushibutikens lokal och gjort om till konferensrum

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	356	356	387	419
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 354	2 632	2 628	1 811
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 706	3 689	4 038	4 240
Elkostnad/m ² totalyta	27	15	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	119	111	96	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	45	43	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	37	53	48
Soliditet (%)	88	81	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 129	-100	72	-290
Nettoomsättning (tkr)	2 119	2 054	2 014	1 852

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 340 m² bostäder och 538 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 551 203	0	0	36 551 203
Upplåtelseavgifter	15 315 457	0	0	15 315 457
Fond för yttre underhåll	1 136 795	358 200	0	778 595
S:a bundet eget kapital	53 003 455	358 200	0	52 645 255
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 173 111	-358 200	-100 146	-3 714 765
Årets resultat	2 128 659	2 128 659	100 146	-100 146
S:a fritt eget kapital	-2 044 452	1 770 459	0	-3 814 911
S:a eget kapital	50 959 003	2 128 659	0	48 830 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 128 659
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 814 911
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 200
summa balanserat resultat	-2 044 452

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 044 452
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 119 156	2 053 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 001 832	45 778
Summa rörelseintäkter		4 120 988	2 099 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 342 158	-1 454 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 119	-227 107
Personalkostnader	Not 6	-93 832	-93 832
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 112	-320 785
Summa rörelsekostnader		-1 903 221	-2 096 604
RÖRELSERESULTAT		2 217 767	3 048
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 061	858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 169	-104 052
Summa finansiella poster		-89 108	-103 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 128 659	-100 146
ÅRETS RESULTAT		2 128 659	-100 146

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	56 537 316	56 851 428
Summa materiella anläggningstillgångar	56 537 316	56 851 428
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 540 116	56 854 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	42 105	41 373
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 152 060	3 067 391
Summa kortfristiga fordringar	1 194 165	3 108 764
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 011	1 011
Summa kassa och bank	1 011	1 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 195 176	3 109 775
SUMMA TILLGÅNGAR	57 735 293	59 964 003

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 866 660	51 866 660
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 136 795	778 595
Summa bundet eget kapital		53 003 455	52 645 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 173 111	-3 714 765
Årets resultat		2 128 659	-100 146
Summa fritt eget kapital		-2 044 452	-3 814 911
SUMMA EGET KAPITAL		50 959 003	48 830 344
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 331 208	8 631 208
Leverantörsskulder		51 453	133 088
Skatteskulder		3 414	16 593
Övriga skulder		54 407	2 067 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	335 808	285 655
Summa kortfristiga skulder		6 776 290	11 133 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 735 293	59 964 003

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Soprum/sophus	200 år	200 år
Gård	10 år	10 år
Balkonger	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	832 631	832 633
Hyror lokaler momspliktiga	928 430	1 014 148
Hyror lokaler	337 997	199 293
Hyror förråd	14 748	1 229
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	6 539
Öresutjämning	37	32
	2 119 156	2 053 874

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Fakturerade kostnader	1 738	5 634
Övriga intäkter	2 000 094	40 144
	2 001 832	45 778

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 302	88 799
	Fastighetsskötsel beställning	4 652	13 341
	Snöröjning/sandning	28 028	40 690
	Sotning	0	1 852
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 555	28 665
	Hissbesiktning	0	7 282
	Myndighetstillsyn	0	13 129
	Gemensamma utrymmen	14 357	3 858
	Gård	2 703	2 471
	Serviceavtal	8 626	10 943
	Förbrukningsmateriel	8 481	4 593
	Teleport/hissanläggning	0	1 693
	Brandskydd	5 550	49 509
		186 253	266 824
	Reparationer		
	Lokaler	9 301	16 455
	Tvättstuga	4 185	4 185
	Entré/trapphus	18 029	60 985
	Lås	7 506	40 013
	VVS	77 545	43 715
	Ventilation	49 752	0
	Elinstallationer	2 500	3 394
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 778	2 336
	Bredband	0	4 200
	Hiss	29 477	123 537
	Fasad	0	1 955
	Fönster	0	6 859
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 356
	Vattenskada	9 531	4 106
		211 605	318 095
	Taxebundna kostnader		
	El	77 195	43 181
	Värme	341 822	312 250
	Vatten	121 273	127 222
	Sophämtning/renhållning	49 610	45 310
		589 900	527 963
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 814	83 397
	Kabel-TV	46 539	45 026
	Bredband	59 476	57 805
		194 830	186 227
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	159 570	155 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 342 158	1 454 879

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	13 409	11 508
	Juridiska åtgärder	5 500	44 411
	Inkassering avgift/hyra	0	2 011
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	13 000
	Revisionsarvode extern revisor	17 913	17 881
	Föreningskostnader	0	438
	Styrelseomkostnader	4 651	4 004
	Fritids- och trivselkostnader	440	1 803
	Förvaltningsarvode	84 771	82 822
	Administration	3 846	3 241
	Konsultarvode	17 030	40 507
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 480
		153 119	227 107

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	71 400	71 400
	Sociala kostnader	22 432	22 432
		93 832	93 832

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	213 531	213 531
	Förbättringar	100 581	107 254
		314 112	320 785

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 936 604	61 936 604
	Utgående anskaffningsvärde	61 936 604	61 936 604
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 085 176	-4 764 390
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 112	-320 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 399 287	-5 085 176
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 537 316	56 851 428
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 844 006	15 844 006
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 200 000	38 200 000
	Taxeringsvärde mark	81 200 000	69 000 000
		119 400 000	107 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 000 000	96 000 000
	Lokaler	11 400 000	11 200 000
		119 400 000	107 200 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 702	24 101
	Klientmedel hos SBC	538 355	1 925 556
	Fordringar	0	67 210
	Räntekonto hos SBC	605 004	1 050 524
		1 152 060	3 067 391
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	778 595	456 995
	Reservering enligt stadgar	358 200	321 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 136 795	778 595

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,950 %	3 614 416	5 114 416	2023-03-01
Handelsbanken	3,560 %	2 716 792	3 516 792	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 331 208	8 631 208	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 331 208	-8631208	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 331 208 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	10 557	9 370
Avgifter och hyror	325 251	276 285
	335 808	285 655

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Nej, inga större underhållsarbeten planerade under året.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Jon Fenson
Ordförande

Daniel Christer Jönsson
Ledamot

Harald Ljungars
Ledamot

Lars Lucas Löfmark
Ledamot

Daniel Shnira
Ledamot

Jan Eric Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Laila Hammare
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-5396-2023-02-21.pdf

Unikt dokument-id:

bef10670-1582-4c8b-84a8-53b1e156ccdb

Dokumentets fingeravtryck:

b8e1f0d223aa28c4406cebc08662b1a1a4088a1ce86d37f89a15907196f2018c8e3a3e42356ba7c22756b3ee3ea696e45f1972a514eb3b0625c191fb548ef7e9

Undertecknare

 <p>Jon Fenson Eldaren 10 (5396)</p> <p>E-post: jon.fenson@gmail.com Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 98.128.136.40 IP Plats: Kista, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Jon Gabriel Opul Fenson (19830501****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-26 13:59:14 UTC</p> 
 <p>Harald Ljungars Eldaren 10 (5396)</p> <p>E-post: harald.ljungars@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 85.230.84.102 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: HARALD LJUNGARS (19570515****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-26 15:08:40 UTC</p> 
 <p>Jan Eric Åström Eldaren 10 (5396)</p> <p>E-post: astrom.nu@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 94.234.100.185 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JAN ÅSTRÖM (19621130****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-27 10:22:25 UTC</p> 
 <p>Lars Lucas Löfmark Eldaren 10 (5396)</p> <p>E-post: lucas.lofmark@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 85.230.189.202 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LUCAS LÖFMARK (19660623****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-04-27 20:59:22 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Daniel Shnira Eldaren 10 (5396)</p> <p>E-post: daniel.shnira@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.2 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 94.191.152.15</p>	 <p>Undertecknad med BankID: DANIEL SHNIRA (19880311****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-01 18:06:08 UTC</p>
 <p>Daniel Christer Jönsson Eldaren 10 (5396)</p> <p>E-post: dj@realadv.se Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 85.230.82.32 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: DANIEL JÖNSSON (19770601****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-01 20:34:17 UTC</p>
 <p>Laila Hammare Eldaren 10 (5396)</p> <p>E-post: laila.hammare@ekonomigruppen.se Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 194.0.65.53 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: Laila Astrid Rebecca Hammare (19590822****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-03 05:39:36 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-03 05:39:36 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-05-03 05:39:36 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Laila Hammare (laila.hammare@ekonomigruppen.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.0.65.53 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 05:39:30 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Laila Hammare (laila.hammare@ekonomigruppen.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.0.65.53 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 05:38:49 UTC

Dokumentet lästes igenom av Laila Hammare (laila.hammare@ekonomigruppen.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.0.65.53 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-03 05:37:34 UTC

Dokumentet öppnades av Laila Hammare (laila.hammare@ekonomigruppen.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 194.0.65.53 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-01 20:34:19 UTC

Dokumentet skickades till Laila Hammare (laila.hammare@ekonomigruppen.se)
Enhet: ()

2023-05-01 20:34:17 UTC

Dokumentet signerades av Daniel Christer Jönsson (dj@realadv.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.230.82.32 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-01 20:34:11 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Christer Jönsson (dj@realadv.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.230.82.32 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-01 20:33:42 UTC

Dokumentet lästes igenom av Daniel Christer Jönsson (dj@realadv.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.230.82.32 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-01 20:28:50 UTC

Dokumentet öppnades av Daniel Christer Jönsson (dj@realadv.se)
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.230.82.32 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-05-01 18:06:08 UTC

Dokumentet signerades av Daniel Shnira (daniel.shnira@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.2 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.191.152.15

2023-05-01 18:06:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Shnira (daniel.shnira@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.2 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.191.152.15

2023-04-27 20:59:22 UTC

Dokumentet signerades av Lars Lucas Löfmark (lucas.lofmark@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.189.202 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2023-04-27 20:59:16 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lars Lucas Löfmark (lucas.lofmark@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.189.202 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 20:58:48 UTC Dokumentet öppnades av Lars Lucas Löfmark (lucas.lofmark@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.189.202 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 10:22:25 UTC Dokumentet signerades av Jan Eric Åström (astrom.nu@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.100.185 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 10:22:20 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jan Eric Åström (astrom.nu@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.100.185 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 10:21:59 UTC Dokumentet lästes igenom av Jan Eric Åström (astrom.nu@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.100.185 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-27 10:20:07 UTC Dokumentet öppnades av Jan Eric Åström (astrom.nu@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.100.185 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-26 15:08:40 UTC Dokumentet signerades av Harald Ljungars (harald.ljungars@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.84.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-26 15:08:34 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Harald Ljungars (harald.ljungars@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.84.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-26 15:07:35 UTC Dokumentet öppnades av Harald Ljungars (harald.ljungars@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.230.84.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-04-26 13:59:14 UTC Dokumentet signerades av Jon Fenson (jon.fenson@gmail.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.136.40 - IP Plats: Kista, Stockholm County, Sweden

2023-04-26 13:59:08 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jon Fenson (jon.fenson@gmail.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.136.40 - IP Plats: Kista, Stockholm County, Sweden

2023-04-26 13:57:49 UTC Dokumentet laddades ner av Jon Fenson (jon.fenson@gmail.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.136.40 - IP Plats: Kista, Stockholm County, Sweden

2023-04-26 13:57:39 UTC Dokumentet lästes igenom av Jon Fenson (jon.fenson@gmail.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.136.40 - IP Plats: Kista, Stockholm County, Sweden



2023-04-26 13:57:21 UTC Dokumentet öppnades av Jon Fenson (jon.fenson@gmail.com)
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.136.40 - IP Plats: Kista, Stockholm County, Sweden

2023-04-26 13:05:05 UTC Dokumentet öppnades av Daniel Shnira (daniel.shnira@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.2 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.191.136.180

2023-04-26 12:29:47 UTC Dokumentet skickades till Lars Lucas Löfmark (lucas.lofmark@gmail.com)
Enhet: ()

2023-04-26 12:29:45 UTC Dokumentet skickades till Jon Fenson (jon.fenson@gmail.com)
Enhet: ()

2023-04-26 12:29:43 UTC Dokumentet skickades till Harald Ljungars (harald.ljungars@gmail.com)
Enhet: ()

2023-04-26 12:29:41 UTC Dokumentet skickades till Daniel Christer Jönsson (dj@realadv.se)
Enhet: ()

2023-04-26 12:29:39 UTC Dokumentet skickades till Daniel Shnira (daniel.shnira@gmail.com)
Enhet: ()

2023-04-26 12:29:37 UTC Dokumentet skickades till Jan Eric Åström (astrom.nu@gmail.com)
Enhet: ()

2023-04-26 12:29:35 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2023-04-26 12:29:23 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Org.nr 716411-6860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 10 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 10 för räkenskapsåret 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 *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.

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 revisionsssed 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 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 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 3 maj 2023

Laila Hammare
Godkänd revisor