

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Inga större underhåll är planerade 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 att sänkas.

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

Styrelsen

Niklas Ossian Blomgren	Ledamot
Hjalmtyr Edvard Daregård	Ledamot
Jon Gabriel Opol Fenson	Ledamot
Lisa Karin Lindh	Ledamot
Per Harald Eskilson Ljungars	Ledamot
Jan Olof Lundqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Magnusson	Ordinarie Extern	Deloitte
----------------	------------------	----------

Valberedning

Anna Lundqvist
Jonas Svärding

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-29. Extra stämma med anledning av att fastställa förslag på stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

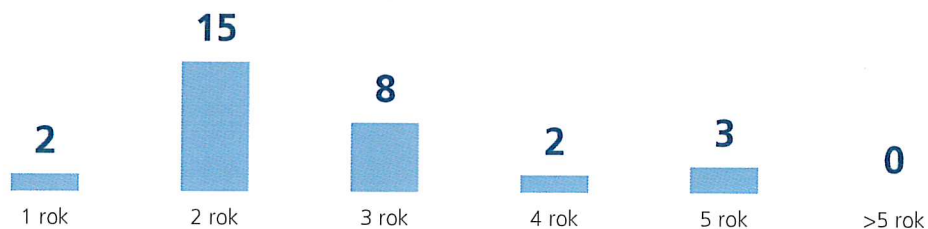
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 801 m², varav 2 340 m² utgör lägenhetsyta och 461 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Juicebar	100 m ²	2020-04-30
Modebutik	22 m ²	2020-08-31
Livsmedelsbutik	235 m ²	2019-08-31
Tandläkarpraktik	77 m ²	2019-09-30
Brödbutik	27 m ²	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphusmålning	2016	Ommålning av hela trapphuset genomförs mars-juni 2016
Byte av armaturer i trapphus	2016	Armaturerna 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
Målning av takplåt	2014	Målades under sommaren
Stampolning	2014	Samtliga stammar spolades.
Byte av undercentral	2014	Undercentralen byttes då den gamla var från 80-talet
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
Dörröppnare entreer	2012	Motoriserade
Entre Birkagatan, ny slityta av sten	2012	Entrehall får ökat skydd pga förslitning vid hämtning och lämning av sopor, byggnation mm
Innergård - Helt ny design och ombyggnad genomförd	2012	
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.
Hissrenovering	2006	Maskineri
Soprumrenovering	2006	Ombyggnation, ändrad avfallssortering
ombyggnation av lokal till bostäder	2006 - 2007	Fem nya lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av fast säkerhetsanordning på tak	2018	
Löpande översyn av ventilationen i fastigheten	2018	
Montering av cykelställ	2018	Arbetet utfört under Januari 2018
Målning i cykelrum och källare	2018	Arbetet utfört under Januari 2018
Byte av rör i källare	2018	Arbetet slutfört under Mars

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning Tak	DB Tak AB
Hissbesiktning	Inspekta och Hissen AB
Tv kanaler	ComHem
Fjärrvärme	Fortum

Föreningens ekonomi

Föreningens omsättning ökade planenligt under året till 2 165 Tkr och resultat uppgick till 300 Tkr. Några stora reparationer har inte skett under året varför föreningens kassa uppgick till ca 1 900 tkr vid årsslutet.

Föreningens kassa påverkas fortsättningsvis positivt beroende på en omläggning av ett lån på 5 200 Tkr. Tidigare ränta uppgick till 3,0% och efter förlängningen blir den nya räntan 1,45%. Av övriga lån kommer ett annat lån på 5 200 Tkr bindas till 1,28% och det tredje lånet på 418 Tkr lösas under februari 2018. Resultatet av dessa åtgärder är en minskad räntekostnad på i storleksordningen 80 tkr. Detta tillsammans med föreningens även i övrigt goda ekonomi liksom kassans storlek medverkar till att styrelsen tagit beslut om avgiftssänkning med 15% per 2018-04-01.

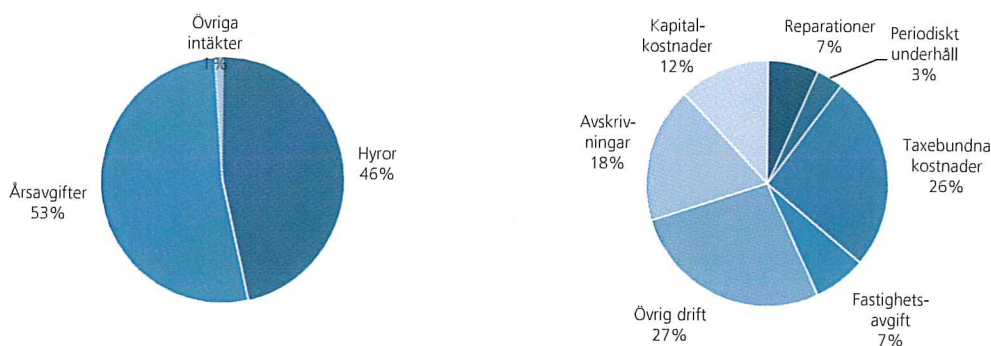
Inga kostsamma reparationer är budgeterade för 2018.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 381 289	1 956 973
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 183 591	2 167 253
Finansiella intäkter	174	1 157
Minskning kortfristiga fordringar	6 494	0
	2 190 259	2 168 410
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 264 650	2 169 538
Finansiella kostnader	218 671	231 903
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 299
Minskning av långfristiga skulder	52 000	52 188
Minskning av kortfristiga skulder	25 353	287 167
	1 560 674	2 744 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 010 874	1 381 289
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	629 585	-575 684

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanfattningsvis har 2017 varit ett relativt lugnt år där planerade mindre renoveringar utförts enligt plan. Under våren löstes problematik med frånluft från tandläkarmottagningen samt mindre underhåll, t.ex. byten av glastrutor i dörrarna mot Rörstrandsgatan och Birkagatan. Under hösten arbetade styrelsen vidare med att ta in offerter och kontakta leverantörer för att byta rör och måla i källare och cykelrum samt installera uppdaterad lösning för förvaring av cyklar. Detta arbete utfördes under första kvartalet 2018.

Arbetet med att få godkänd OVK i alla lägenheter har pågått löpande under året och nu är det endast ett fåtal lägenheter kvar som saknar åtgärdsplan för att få en godkänd OVK.

Under ordinarie föreningsstämma i maj och under extra föreningsstämma i juni 2017 så uppdaterades föreningens stadgar för att stämma överens med uppdaterad lag om ekonomiska föreningar. Vi tog även beslut om att införa en avgift för godkänd andrahandsuthyrning.

Några medlemmar i föreningen har upplevt problem med brandrök i lägenheterna vilket resulterat i att det varit eldningsförbud i fastigheten under vintern. Under våren 2018 kommer styrelsen tillsammans med ventilationsexperten, sotare och annan expertis arbeta för att förstå grundorsaken, hitta en lösning och ta fram en åtgärdsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	490	494	492	492
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 196	2 090	2 067	2 046
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 565	4 587	4 609	4 631
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	17	10
Värmekostnad/m ² totalyta	102	104	97	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	46	29	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	83	81	109
Soliditet (%)	82	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	380	-554	-76	270
Nettoomsättning (tkr)	2 174	2 119	2 105	2 117

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 340 m² bostäder och 461 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	236 202	236 202	-236 202	236 202
S:a bundet eget kapital	52 102 862	236 202	-236 202	52 102 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 302 767	-236 202	-317 614	-2 748 951
Årets resultat	379 658	379 658	553 816	-553 816
S:a ansamlad förlust	-2 923 109	143 456	236 202	-3 302 767
S:a eget kapital	49 179 753	379 658	0	48 800 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	379 658
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 066 565
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 202
summa balanserat resultat	-2 923 109

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

65 050
-2 858 059

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 173 525	2 118 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 066	48 425
Summa rörelseintäkter		2 183 591	2 167 253
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 044 543	-1 912 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 323	-170 522
Personalkostnader	Not 6	-85 784	-86 047
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 785	-320 785
Summa rörelsekostnader		-1 585 435	-2 490 323
RÖRELSERESULTAT		598 155	-323 070
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	1 157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 671	-231 903
Summa finansiella poster		-218 497	-230 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		379 658	-553 816
ÅRETS RESULTAT		379 658	-553 816

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	58 134 569	58 455 355
Summa materiella anläggningstillgångar	58 134 569	58 455 355
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 137 369	58 458 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 149 343	1 526 252
Summa kortfristiga fordringar	2 149 343	1 526 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 149 343	1 526 252
SUMMA TILLGÅNGAR	60 286 712	59 984 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 866 660	51 866 660
Fond för yttre underhåll	Not 11	236 202	236 202
Summa bundet eget kapital		52 102 862	52 102 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 302 767	-2 748 951
Årets resultat		379 658	-553 816
Summa fritt eget kapital		-2 923 109	-3 302 767
SUMMA EGET KAPITAL		49 179 753	48 800 095
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 501 208	10 681 020
Summa långfristiga skulder		10 501 208	10 681 020
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	180 000	52 188
Leverantörsskulder		78 129	89 772
Skatteskulder		28 426	18 735
Övriga skulder		45 005	41 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	274 192	301 020
Summa kortfristiga skulder		605 751	503 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 286 712	59 984 407

Noter

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200år	200år
Soprum/sophus	200år	200år
Gård	10år	10år
Balkonger	50år	50år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 145 886	1 155 337
Hyror lokaler momspliktiga	826 356	782 890
Hyror lokaler	186 015	180 546
Vattenintäkter	15 208	0
Öresutjämning	60	55
	2 173 525	2 118 828

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	10 066	0
Övriga intäkter	0	48 425
	10 066	48 425

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 970	76 453
	Fastighetsskötsel beställning	10 010	9 824
	Snöröjning/sandning	12 164	31 810
	Städning enligt beställning	2 372	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	10 668
	Hissbesiktning	2 064	4 068
	Bevakning	0	12 164
	Gemensamma utrymmen	4 053	42 138
	Gård	4 294	2 908
	Serviceavtal	12 665	12 355
	Förbrukningsmateriel	8 813	8 862
	Teleport/hissanläggning	3 387	3 387
	Fordon	1 964	0
		140 756	214 637
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 482	0
	Lokaler	563	30 525
	Tvättstuga	32 343	0
	Entré/trapphus	0	63 918
	Lås	2 969	3 931
	VVS	8 777	21 288
	Ventilation	0	5 554
	Elinstallationer	28 992	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 585	30 609
	Hiss	19 017	29 369
	Fönster	0	6 895
	Skador/klotter/skadegörelse	2 083	1 654
	Vattenskada	18 457	0
		119 269	193 743
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	204 350
	Sophantering/återvinning	2 737	0
	Entré/trapphus	0	355 542
	Ventilation	62 313	0
	Elinstallationer	0	212 826
		65 050	772 717
	Taxebundna kostnader		
	El	43 678	46 871
	Värme	285 797	290 959
	Vatten	113 415	128 913
	Sophämtning/renhållning	23 474	15 344
		466 364	482 088
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 562	59 738
	Kabel-TV	6 948	6 861
	Bredband	57 805	57 805
		126 315	124 403
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	126 790	125 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 044 543	1 912 968

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	2 218	0
	Tele- och datakommunikation	8 836	5 231
	Juridiska åtgärder	1 581	29 767
	Inkassering avgift/hyra	2 125	3 400
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 246	17 424
	Föreningskostnader	10 277	2 919
	Styrelseomkostnader	7 600	5 216
	Fritids- och trivselkostnader	500	1 654
	Förvaltningsarvode	74 605	72 623
	Administration	4 990	8 504
	Korttidsinventarier	0	5 085
	Konsultarvode	-2 214	13 589
	Tidningar facklitteratur	447	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		134 323	170 522
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	66 750
	Sociala kostnader	18 584	19 297
		85 784	86 047
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	213 531	213 531
	Förbättringar	107 254	107 254
		320 785	320 785

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 481 249	-3 160 464
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 785	-320 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 802 034	-3 481 249
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 134 569	58 455 355
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 844 006	15 844 006
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 600 000	32 600 000
	Taxeringsvärde mark	46 134 000	46 134 000
		78 734 000	78 734 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	8 734 000	8 734 000
		78 734 000	78 734 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	125 469	125 415
	Klientmedel hos SBC	2 010 874	1 381 289
	Inkasso	0	6 548
	Fordringar	13 000	13 000
		2 149 343	1 526 252
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	236 202	287 870
	Reservering enligt stadgar	236 202	236 202
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-236 202	-287 870
	Vid årets slut	236 202	236 202

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	400 000	400 000	0001-01-01
Handelsbanken	1,250 %	5 114 416	5 114 416	0001-01-01
Handelsbanken	3,000 %	5 166 792	5 218 792	2017-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 681 208	10 733 208	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-52 188	
		10 501 208	10 681 020	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 800 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	12 250	19 789
Avgifter och hyror	261 942	281 231
	274 192	301 020

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28/2 2018



Niklas Ossian Blomgren
Ledamot



Hjalmtyr Edvard Daregård
Ledamot



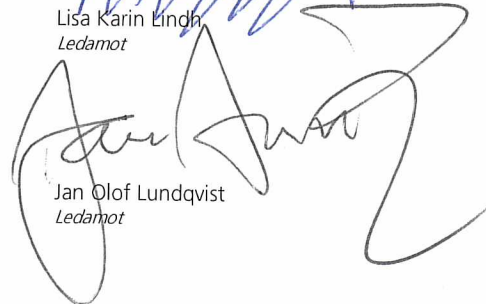
Jon Gabriel Opul Fenson
Ledamot



Lisa Karin Lindh
Ledamot



Per Harald Eskilson Ljungars
Ledamot



Jan Olof Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2018



Lars Magnusson
Extern revisor
Deloitte.

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eldaren 10 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 16 april 2018

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eldaren 10
organisationsnummer 716411-6860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eldaren 10 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,