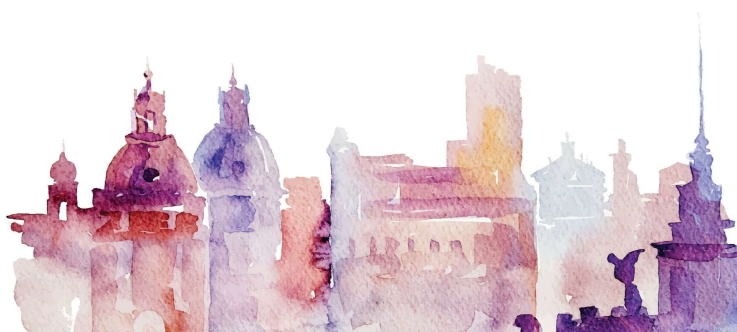


Bostadsrättsföreningen Elddonet 12

Org.nr: 769629-3625

Årsredovisning 2022 / 2023

Räkenskapsåret 20220701 - 20230630



Penneo dokumentnyckel: TEFCM-CUG0H-FUGW5-UQ2I2-O8W8K-233JI

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12, organisationsnummer 769629-3625, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen räknas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Åke Pettersson
Ledamot	Roy Karlsson
Ledamot	Eva Hagman
Ledamot	Tobias Mårtensson
Ledamot	Håkan Wahlström
Suppleant	Lennart Eskilsson
Suppleant	Sinna Lindquist
Suppleant	Pierina Swärdh

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-16

Extra stämma hölls 2022-08-31

Vid extrastämman beslutades om nya stadgar.

Revisor

Extern	William Lindström
	BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Hagman och Håkan Wahlström.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hospitalstorget 3, Nygatan 36, Nygatan 38, Nygatan 40 och Apotekaregatan 3

Värdeår 1974 enligt fastighetstaxering.

Byggnaderna är dock uppförda under olika epoker med den äldsta delen från 1700-talet.

Total bostadsarea 3 600 kvm. total lokalarea 1 319 kvm.

Fastighetens areal 3 990 kvm.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt		Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal		Antal
1 kokvrå	29		14
1 rok	2		
2 rok	20		
3 rok	7		
4 rok	4		
Summa	62	Garage och P-platser	
		Antal platser	
			26

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt	
	Antal
1 kokvrå	1
2 rok	3
3 rok	2
Summa	6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadsökningarna har detta år påverkat våra lokalhyresgäster, men hyresbetalningarna har löpt på som vanligt.

Underhåll/Reparationer

- Byte entréport på Nygatan 40.
- Plåtarbeten på balkonger Nygatan 38.
- Målning fönster på Nygatan 36 och Hospitalstorget 3.
- Nytt digitalt tvättbokningssystem.
- Brevinkasten på Nygatan 38 har satts igen.
- Byte elcentral i Nygatan 36 för att klara installation av laddplatser.
- Nya laddplatser för trafikskolan har installerats (finansierad av trafikskolan).
- Invändigt underhåll i trafikskolans lokal och Awesome Rags lokal.
- Renovering av etableringsrum/styrelserum pga avloppslukt.
- Lagning puts-släpp på hus Nygatan 40 och Nygatan 36, samt en del mindre renoveringar.

Några projekt har fått vänta, främst för att entreprenörerna haft fulla orderböcker, och därför offererat till orimligt höga priser.

Styrelsen har undersökt möjlighet till 3D ombildning av våra lokaler. I dagsläget finns inte köpare till rätt pris.

Nytt avtal med Tekniska Verken för markvärme på Apotekaregatan har tecknats.

Styrelsen har under året förutom sedvanligt styrelsearbete arbetat med att besöka våra befintliga lokalhyresgäster för att förutse eventuella uppsägningar samt kontrollera om det finns andra problem som måste hanteras. Styrelsen har också arbetat med att hitta ny hyresgäst till vår restauranglokal. Vi räknar med att hitta ny hyresgäst inom rimlig tid vilket är viktigt för vår förening.

RESULTATKOMMENTAR FÖRKLARING

Tanken med en självkostnadsfinansierad verksamhet är att årsavgifter tas ut från medlemmar till en sådan nivå som medför att resultaträkningen går ihop med så kallat nollresultat. Ingen redovisningsmetod (K2 eller K3) passar enligt styrelsen bra för bostadsrättsföreningar eftersom avskrivning av byggnader belastar resultatet trots att den avskrivningen aldrig kommer att resultera i någon utbetalning. Därav följer att det är svårt att av resultaträkningen avgöra om föreningens in- och utbetalningar på kort och lång sikt är finansierad. Därför lämnas en kassaflödesanalys (se nedan) som komplement för att belysa föreningens ekonomiska status. Genom att kostnader som syftar till lämpligt sparande i bostadsrättsföreningen läggs in så ska ett nollresultat leda till visst årligt likvidöverskott som kan användas då vissa större underhålls- och förbättringsarbeten ska betalas. Detta medför att årets resultat i genomsnitt ska komma att motsvara en förlust på motsvarande avskrivning av byggnaderna.

NOTERINGAR

Föreningens årsavgifter höjdes med 10% från och med 2023-01-01 för att kompensera för stora allmänna kostnadsökningar och höjda räntor. Hyror för våra hyresbostäder förhandlades till 3,95% vilket är något lägre än förväntat. Eftersom vi har få hyresbostäder så påverkas resultatet endast marginellt av detta. När det gäller lokalhyresgästerna så höjdes hyran med ca 10%. Vår restauranglokal har varit outhyrd under hela bokföringsåret vilket påverkat föreningens resultat negativt. Eftersom resultatet överstiger avskrivning av byggnader föreslås en avsättning till yttre reparationsfonden med ≈ 250 000 kr.

UPPLÅTELSEAVGIFTER

Inga lägenheter har upplåtits under räkenskapsåret. Föreningen har 6 st kvarvarande hyresrätter som säljs när hyresgästerna flyttar. Uppskattning av marknadsvärdet är ca 10 800 tkr med ett insatsvärde på drygt 8 600 tkr. Inbetalningarna från kommande försäljningar minskar så småningom föreningens långsiktiga lån.

En lokal lämplig för ombyggnad till bostadsrätt blir ledig i mitten på nästa bokföringsår.
En mindre ombyggnad av en råvind är också planerad.

FÖRENINGSTÄMMA OCH STYRELSEMÖTEN

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 16 november 2022 på Quality Hotel Ekoxen i Linköping. Närvarande på stämman var 15 medlemmar, representerande 12 lägenheter. Extra föreningsstämma för fastställande av nya stadgar hölls 2022-08-31. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

FÖRVALTNING OCH MEDLEMSKAP

Den tekniska förvaltningen har skötts av Tesåb AB och FRUBO AB har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna GFR (Linköping) som är den förening som de flesta hyresvärdar är medlemmar i. Vår förening är hyresvärd eftersom vi har både bostäder med hyresrätt och lokalhyresgäster. Föreningen är även medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för med stöd och service för fristående bostadsrättsföreningar.

Bostadsrätterna har en gratis mall till Hemsida, och arbetet med att rusta hemsidan är slutförd och publicerad, även om en del arbete återstår.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 109
Tillkommande medlemmar under året 11
Avgående medlemmar under året 13
Under året har 5 överlåtelser skett.

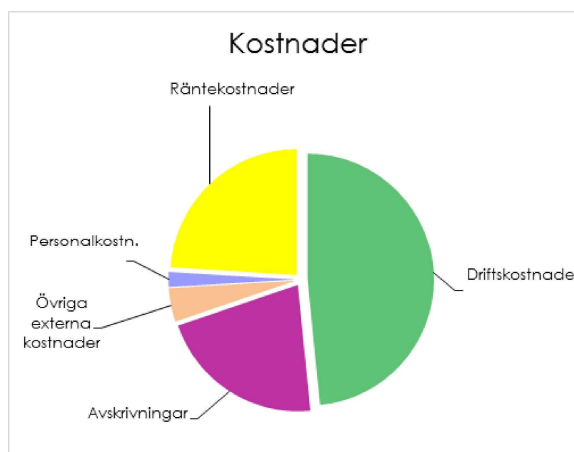
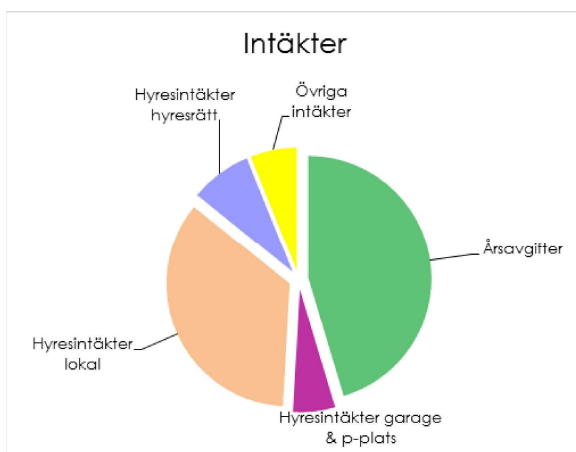
62 bostadsrätter

107 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning, tkr	4 832	4 838	4 992	4 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	-962	-1 585	-2 029	-4 587
Soliditet ¹ , %	53	54	53	51
Balansomslutning, tkr	153 179	154 636	156 585	157 871
Årsavgift per kvm bostad	685	653	640	626
Lån per kvm (totalyta)	14 393	14 393	14 434	15 429

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 792 329	3 006 291	2 647 139	-7 831 638	-1 584 824
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-716 500	716 500	
Balanseras i ny räkning				-1 584 824	1 584 824
Årets resultat					-962 146
Belopp vid årets utgång	85 792 329	3 006 291	1 930 639	-8 699 962	-962 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 699 962
Årets resultat	-962 146
Totalt	-9 662 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	250 000
Balanseras i ny räkning	-9 912 108
Totalt	-9 662 108

Underhåll/underhållsfond

Styrelsen arbetar kontinuerligt med vår underhållsplan för att kunna planera underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras till underhållsfonden. Föreningen reserverade vid bildandet ca 11 mkr för underhåll. Därför har ingen ytterligare avsättning till underhållsfonden skett tidigare år eftersom utfört underhåll varje år väsentligt har överstigit beräknat avsättningsbehov. Detta redovisningsår föreslås en avsättning till underhållsfonden.

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 832 008	4 837 517
Övriga rörelseintäkter		91 396	52 003
Summa Rörelseintäkter		4 923 404	4 889 520
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 850 068	-3 505 880
Övriga externa kostnader	3	-253 046	-316 776
Personalkostnader	4	-111 839	-82 635
Avskrivningar		-1 256 192	-1 254 372
Summa Rörelsekostnader		-4 471 145	-5 159 663
RÖRELSERESULTAT		452 259	-270 143
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	16 143
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 364	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 417 769	-1 330 898
Summa Finansiella poster		-1 414 405	-1 314 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-962 146	-1 584 824
RESULTAT FÖRE SKATT		-962 146	-1 584 824
ÅRETS RESULTAT		-962 146	-1 584 824

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	150 537 898	151 772 120
Summa materiella anläggningstillgångar		150 537 898	151 772 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 537 898	151 772 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		750	147 192
Övriga fordringar	6	181 034	75 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	90 831	99 556
Summa kortfristiga fordringar		272 615	322 022
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 367 299	2 541 731
Summa kassa och bank		2 367 299	2 541 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 639 914	2 863 753
SUMMA TILLGÅNGAR		153 177 812	154 635 873

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 798 620	88 798 620
Fond för yttre underhåll		1 930 639	2 647 139
Summa bundet eget kapital		90 729 259	91 445 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 699 962	-7 831 638
Årets resultat		-962 146	-1 584 824
Summa fritt eget kapital		-9 662 108	-9 416 462
SUMMA EGET KAPITAL		81 067 151	82 029 297
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	26 000 000	53 000 000
Summa långfristiga skulder		26 000 000	53 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	44 800 000	17 800 000
Leverantörsskulder		274 041	881 977
Skatteskulder		45 669	4 009
Övriga skulder		390 233	349 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	600 718	571 242
Summa kortfristiga skulder		46 110 661	19 606 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 177 812	154 635 873

Kassaflödesanalys

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-962 146	-1 584 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
-Avskrivningar		1 256 192	1 254 372
Betald skatt		41 660	-12 628
Summa		335 706	-343 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		335 706	-343 080
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-) Minskning(+) av kortfristiga fordringar		49 407	321 504
Ökning(+) Minskning(-) av kortfristiga skulder		-537 575	-61 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-152 462	-83 530
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Anskaffning AT (Mätartavla o EL-central för laddplatser lokalhyresgäst		-21 970	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 970	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Inbetalda insatser		0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter		0	0
Avsättning inre fond		0	-89 400
Amortering av skuld		0	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-289 400
Årets kassaflöde		-174 432	-372 930
Likvida medel vid årets början		2 541 731	2 914 661
Likvida medel vid årets slut		2 367 299	2 541 731

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld:

Föreningens fastighet är anskaffad via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisades enligt RedU 9 alt 2. Detta innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	5	20

Linjär avskrivningsprocent används.

Underhåll tidigare år med delvis utnyttjande av yttre underhållsfonden:

Byggnad	Underhåll	År
A3 N40	Målning och renovering fönster	2016
N40	Totalrenovering Hiss	2017
A3 N40	Värme, byte avstängningar och radiatorventiler	2018
N38	Målning fönster och balkonger	2018
A3 N40	Stambyte med renovering av 25 badrum (4 HR)	2018-
2019		
A3 N40	Byte fastighetsel	2018-
2019		
N38	Totalrenovering Hiss	2019
N38	Byte entréport	2019
N38	Byte 2 st F-fläkt lägenheter	2019
N38	Byte 1 st FTX-fläkt och 1 st köksfläkt för lokaler	2019
N38	Driftsatt postboxar	2019
Gården	Upprustning innergården	2021
N40	Renovering trapphus, vindsvåning	2021
A3 N40	Totalrenovering balkonger	2021-
2022		
N38	Renovering Franska balkonger	2022
N36 H3	Målning fönster	2022

Not 1. Nettoomsättning

	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter bostäder	2 234 430	2 107 212
Hysesintäkter bostäder	396 396	392 116
Hysesintäkter lokaler	1 605 424	1 747 758
Fastighetsskatt	150 677	130 184
Hysesintäkter förråd	4 800	20 004
Hysesintäkter garage och p-platser	276 289	290 050
Kabel-TV	181 368	181 368
Rabatt hyra bostad	0	-1 000
Debiterade vattenkostnader	4 164	24 486
Debiterade elkostnader	3 713	2 901
Bränslekostnader	14 556	14 556
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-39 809	-72 118
Totalt nettoomsättning	4 832 008	4 837 517

Not 2. Driftkostnader

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsel	203 755	205 167
Uppvärmning	655 728	625 231
Vatten och avlopp	97 085	131 333
Sophämtning	161 461	174 868
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	11 305
Grundavtal hiss	44 180	15 790
Grovsopor/återvinning	9 217	0
Fastighetsskötsel extra	16 987	4 241
Fastighetsstäd extra	25 543	58 334
Teknisk förvaltning	212 756	214 680
Snöröjning/sandning	50 426	43 346
Bevakningskostnader	13 723	16 007
Bredband	182 573	4 455
TV	0	177 895
Försäkring	108 459	104 642
Försäkringskostnader	122 613	238 850
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	291 233	249 573
Förbrukningsmaterial	3 558	0
Övriga driftkostnader	53 740	45 058
Reparation och underhåll	98 872	608 069
Reparation och underhåll byggnad	1 074	0
Reparation och underhåll portar och lås	57 864	57 011
Reparation och underhåll trapphus	61 788	0
Reparation och underhåll hiss	0	20 838
Reparation och underhåll källare	9 306	0
Reparation och underhåll tvättstuga	27 205	33 360
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	0	785
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	0	825
Reparation och underhåll lokaler	180 310	109 115
Reparation och underhåll hyreslägenheter	0	15 028
Reparation och underhåll el	22 480	28 742
Reparation och underhåll uppvärmning	15 763	20 935
Reparation och underhåll VVS	11 336	62 092
Reparation och underhåll ventilation	12 459	54 408
Reparation och underhåll markytor	0	47 693
Reparation och underhåll gård/trädgård	42 600	65 708
Reparation- och underhållsmaterial	55 974	60 497
Totalt driftkostnader	2 850 068	3 505 880

Not 3. Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Medlems- och föreningsavgifter	12 888	15 151
Arvode ekonomisk förvaltning	131 436	126 047
Extra ekonomisk förvaltning	3 009	8 367
Revisionsarvode	20 625	23 731
Webbsida	356	220
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	25 000	26 585
Advokat- och rättegångskostnader	28 725	95 440
Konsultarvode	9 455	0
Bankkostnader	7 529	6 972
Inkassokostnader	0	180
Övriga administrativa kostnader	5 916	4 448
Föreningsomkostnader	7 234	8 808
Övriga kostnader	873	828
Totalt övriga externa kostnader	253 046	316 776

Not 4. Personalkostnader	2022/2023	2021/2022
Styrelsearvode	92 250	68 400
Sociala kostnader	19 589	14 235
Totalt personalkostnader	111 839	82 635

Not 5. Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	124 821 625	124 821 625
Anskaffningsvärde mark	35 196 956	35 196 956
Inköp	21 970	0
Utgående anskaffningsvärden	160 040 551	160 018 581
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 246 461	- 6 992 089
Årets avskrivningar	- 1 256 192	- 1 254 372
Utgående avskrivningar	-9 502 653	-8 246 461
Utgående redovisat värde	150 537 898	151 772 120
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	55 927 000	55 927 000
Taxeringsvärde mark	29 950 000	29 950 000
	85 877 000	85 877 000

Not 6. Övriga fordringar	2023-06-30	2022-06-30
Momsfordran	0	40 425
Skattekonto, avräkning skatt o avg	53 536	34 849
Övr kortfristiga fordringar	127 498	0
Summa	181 034	75 274

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Länsförsäkringar	46 017	44 038
Telia Sverige AB	29 612	29 648
Securitas Sverige	2 763	2 521
FRUBO AB	11 195	10 716
KONE	0	12 633
Visir Solutions AB	1 244	0
Summa	90 831	99 556

Not 8. Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa:	78 000 000	78 000 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2023-06-30	2023-06-30	2022-06-30
SEB 39527049	2023-12-28	0,94 %	12 000 000	12 000 000
SEB 39527065	2023-12-28	0,94 %	15 000 000	15 000 000
SEB 47364183	2023-12-28	4,26 %	6 800 000	0
SEB 39527103			0	15 000 000
SEB 39527138	2024-12-28	3,48 %	15 000 000	15 000 000
SEB 47364140	2023-12-28	4,26 %	11 000 000	0
SEB 45197980	2025-12-28	0,91 %	11 000 000	11 000 000
SEB 45206289			0	2 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			70 800 000	70 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-44 800 000	-17 800 000
			26 000 000	53 000 000

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Uppl kostn/förutb intäkt	102 604	138 349
Uppl utgiftsräntor	0	4 806
Förskottsbet avgift/hyra	498 114	428 087
Summa	600 718	571 242

Underskrifter

Linköping den ____ / ____ 2023

Åke Pettersson

Roy Karlsson

Eva Hagman

Tobias Mårtensson

Håkan Wahlström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

William Lindström
BoRevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åke Pettersson

Styrelseordförande

Serienummer: 19460527xxxx

IP: 82.96.xxx.xxx

2023-09-21 16:40:06 UTC



EVA HAGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19670920xxxx

IP: 194.17.xxx.xxx

2023-09-21 16:44:15 UTC



TOBIAS MÅRTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19860806xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-09-21 17:15:57 UTC



Roy Kenneth Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19601201xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-09-21 17:42:32 UTC



HÅKAN WAHLSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19640626xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2023-09-23 17:12:03 UTC



WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19980131xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-09-25 16:16:00 UTC



Penneo dokumentnyckel: TEFCM-CUG0H-FUGW5-UQ212-08W8K-233JI

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Elddonet 12, org.nr. 769629-3625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19980131xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-09-25 16:14:16 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0MT50-261F4-DCU2C-MET5H-2VQ31-EKXEN

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>