

Årsredovisning 2023

Brf Eldaren 12 i Linköping

769631-1559



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldaren 12 i Linköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 12	2016-02-01	Linköping

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tränggatan 2. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930.

Den totala byggnadsytan uppgår till 668 kvm, som utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 5 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök:	4 st
2 rum och kök:	3 st
4 rum och kök:	2 st
5 rum och kök:	1 st

Av dessa lägenheter är 8 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. En lägenhet är vakant och ska upplåtas av föreningen.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Claes Goderlöv	Ordförande
Emma Eklund	Styrelseledamot
Lisa Karlsson	Styrelseledamot
Noomi Schwarcz	Styrelseledamot
Theodor Nilsson Nordström	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Johan Morales	Revisor	Sandbergs Redovisning & Revision
---------------	---------	----------------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Balkongrenovering
Byte av inkommande rör för vatten
- 2022** ● Defekta termostater utbyta i lägenheter
Snedställda och defekta dörrar åtgärdade
- 2020** ● Fönstermålning utsidan
Takomläggning
Säkerhetsdörrar till lägenheter
Bygge av ny uteplats
- 2019** ● Åtgärder efter OVK-besiktning
Renovering av ytterdörrar och balkonger
Markarbete och anläggning av häck och träd samt rivning och bygge av nytt staket
- 2018** ● OVK-besiktning
Besiktning spillvattenstammar
Energideklaration
Bytt ut torktumlare
Bytt ut utemöbler
- 2016-2018** ● Bytt ut tvättmaskiner

Planerat underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om höjning av avgifterna med 1 februari med 35% för att täcka ökningen av räntorna på föreningens fastighetslån.

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust med -793 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för 2022 som var en förlust med -39 Kkr. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader och räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnad har under 2023 ökat med 139 Kkr jämfört med föregående år vilket beror på omförhandling av lån som lett till en ökad räntenivå. Kostnaden för fjärrvärme som är en annan större kostnadspost har under 2023 legat i nivå med föregående år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Amortering av föreningens lån har skett med 84 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Under året har det skett en balkongrenovering och byte av inkommande rör för vatten. Detta underhållsarbete har kostat föreningen 743 Kkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 13 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	568 250	487 200	435 517	461 134
Resultat efter fin. poster	-792 983	-38 925	-56 831	-1 097 387
Soliditet (%)	64	65	65	65
Yttre fond	-	12 600	-	35 312
Taxeringsvärde	11 600 000	11 600 000	12 600 000	12 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	837	634	634	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	73,4	82,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 385	11 533	11 681	11 830
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 681	9 807	9 933	10 059
Sparande per kvm totalyta, kr	152	253	143	160
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	40	34	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	122	126	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	24	25	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	186	185	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	1,04	0,98	1,30
Räntekänslighet (%)	13,60	18,20	18,43	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt. Resultatet innefattar dock även avskrivningar och kostnader för underhåll som finansierats med sparade medel. Räknar man bort dessa poster gör föreningen ett positivt resultat om 102 Kkr.

Årsavgifterna höjdes under 2023 med 35 % och sedan med ytterligare 7 % under 2024 och detta är åtgärder för att öka föreningens intäkter och förbättra resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	14 210 000	-	-	14 210 000
Fond, yttre underhåll	12 600	-	-12 600	0
Balanserat resultat	-1 643 722	-38 925	12 600	-1 670 047
Årets resultat	-38 925	38 925	-792 983	-792 983
Eget kapital	12 539 953	0	-792 983	11 746 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 670 047
Årets resultat	-792 983
Totalt	-2 463 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	11 600
Balanseras i ny räkning	-2 474 630
	-2 463 030

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	568 250	487 200
Övriga rörelseintäkter	3	1	3 344
Summa rörelseintäkter		568 251	490 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-928 797	-250 939
Övriga externa kostnader	8	-72 881	-58 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 136	-152 136
Summa rörelsekostnader		-1 153 814	-461 120
RÖRELSERESULTAT		-585 563	29 424
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Rätekostnader och liknande resultatposter	9	-207 436	-68 349
Summa finansiella poster		-207 420	-68 349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-792 983	-38 925
ÅRETS RESULTAT		-792 983	-38 925

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	18 145 772	18 293 804
Maskiner och inventarier	11	14 310	18 414
Summa materiella anläggningstillgångar		18 160 082	18 312 218
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 160 082	18 312 218
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 185	13 880
Övriga fordringar	12	440	566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42 672	39 716
Summa kortfristiga fordringar		59 297	54 162
Kassa och bank			
Kassa och bank		156 063	884 858
Summa kassa och bank		156 063	884 858
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		215 360	939 020
SUMMA TILLGÅNGAR		18 375 442	19 251 238

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 210 000	14 210 000
Fond för yttre underhåll		0	12 600
Summa bundet eget kapital		14 210 000	14 222 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 670 047	-1 643 722
Årets resultat		-792 983	-38 925
Summa fritt eget kapital		-2 463 030	-1 682 647
SUMMA EGET KAPITAL		11 746 970	12 539 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 996 692	2 017 876
Summa långfristiga skulder		1 996 692	2 017 876
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 469 934	4 532 934
Leverantörsskulder		43 210	76 006
Skatteskulder		1 183	933
Övriga kortfristiga skulder		0	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	117 453	82 736
Summa kortfristiga skulder		4 631 780	4 693 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 375 442	19 251 238

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2022

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-585 563	29 424
-----------------	----------	--------

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar	152 136	152 136
---------------------	---------	---------

	-433 427	181 560
--	----------	---------

Erhållen ränta	16	0
----------------	----	---

Erlagd ränta	-178 290	-65 280
--------------	----------	---------

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-611 701	116 280
--	----------	---------

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 135	-11 823
---	--------	---------

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 775	28 683
--	---------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-644 611	133 140
--	----------	---------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
--	---	---

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-84 184	-84 184
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-84 184	-84 184
---	---------	---------

ÅRETS KASSAFLÖDE	-728 795	48 956
------------------	----------	--------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	884 858	835 902
--------------------------------	---------	---------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	156 063	884 858
------------------------------	---------	---------

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eldaren 12 i Linköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	475 406	359 952
Hysesintäkter, bostäder	81 750	119 250
Hysesintäkter, p-platser	11 094	7 998
Summa	568 250	487 200

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1	3 344
Summa	1	3 344

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Yttre skötsel	0	1 030
Löpande reparationer	1 250	5 840
Summa	1 250	6 870

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	742 565	55 462
Summa	742 565	55 462

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	18 837	26 761
Uppvärmning	81 824	81 670
Vatten	15 587	16 150
Sophämtning	10 433	10 006
Summa	126 681	134 587

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 301	22 409
Bredband och kabel-TV	18 110	16 421
Fastighetsavgift	15 890	15 190
Summa	58 301	54 020

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Juridiska kostnader	5 000	0
Revisionsarvoden	16 200	15 225
Övriga förvaltningskostnader	2 626	7 835
Ekonomisk förvaltning	36 055	33 500
Konsultkostnader	11 250	0
Bankkostnader	1 750	1 485
Summa	72 881	58 045

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	207 436	68 341
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	207 436	68 349

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 317 480	19 317 480
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 317 480	19 317 480
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 023 676	-875 644
Årets avskrivning	-148 032	-148 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 171 708	-1 023 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 145 772	18 293 804
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 514 495</i>	<i>4 514 495</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Summa	11 600 000	11 600 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 969	40 969
Utgående anskaffningsvärde	40 969	40 969
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 555	-18 451
Avskrivningar	-4 104	-4 104
Utgående avskrivning	-26 659	-22 555
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 310	18 414

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	440	566
Summa	440	566

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	28 723	26 343
Bredband och kabel-TV	4 758	4 525
Ekonomisk förvaltning	9 191	8 848
Summa	42 672	39 716

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-05-02	4,90 %	1 630 250	1 693 250
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,42 %	2 017 876	2 039 060
Stadshypotek AB	2024-05-02	4,90 %	2 118 500	2 118 500
Stadshypotek AB	2024-05-02	4,90 %	700 000	700 000
Summa			6 466 626	6 550 810
Varav kortfristig del			4 469 934	4 532 934

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 045 706 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsel	3 142	3 091
Uppvärmning	12 052	11 299
Räntor	37 508	8 362
Vatten	1 278	1 311
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	958	887
Förutbetalda avgifter/hyror	46 515	42 786
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 000
Summa	117 453	82 736

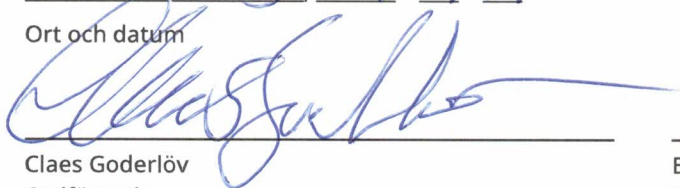
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 740 224	6 740 224

Underskrifter

Linköping 2024-04-21

Ort och datum



Claes Goderlöv
Ordförande



Emma Eklund
Styrelseledamot



Lisa Karlsson
Styrelseledamot

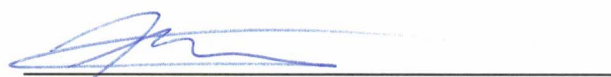


Noomi Hannah Amanda Schwarcz
Styrelseledamot



Theodor Nilsson Nordström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 02



Johan Morales
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eldaren 12 i Linköping
Org.nr 769631-1559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eldaren 12 i Linköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Eldaren 12 i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Linköping 2 / 5 2024



Johan Morales
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport avseende revisionen för Brf Eldaren 12 i Linköping för räkenskapsåret 2023.

Jag har slutfört revisionen av föreningens räkenskaper och dess förvaltning. I revisionsarbetet har jag bland annat kontrollerat att redovisningen i allt väsentligt är korrekt upprättad, att stadgar har följts samt att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Revisionen har utförts i enlighet med ISA samt god revisionssed i Sverige.

Min granskning har inte resulterat i några väsentliga iakttagelser och jag avlämnar en revisionsberättelse med omodifierat uttalande där årsredovisning, resultatdisposition samt ansvarsfrihet tillstyrks.

Nedan följer mina iakttagelser från granskningen:

- **Nya krav på upplysningar i årsredovisningen**

Fler nyckeltal

Krav på kassaflödesanalys, presenterades av er redan tidigare.

- **Årets resultat**

-793 tkr (f.å -38 tkr) Det negativa resultatet beror på årets underhållskostnader om ca 740 tkr (egenfinansierat) Därtill har räntekostnaderna ökat med ca 140 tkr mot föregående år. Hur ser det planerade underhållet ut under 2024-2025?

- **Avgiftsnivå**

Avgiftsnivå kr/kvm 837 (634 kr f.år) Avgiftshöjning om 35% från februari 2023 därtill ytterligare ökning om 7% under 2024.

Lån 9 681 kr/kvm normala värden 1 000 – 12000 kr. Lån per 231231 om 6 467 tkr. Underhållsfond per 231231 0 tkr, årlig avsättning 11,6 tkr 0,1 % av taxvärdet avsätts årligen. Äldre bostadsrättsföreningar bör avsättas 120-180 kr/ kvm i nyare föreningar runt 30 kr/kvm. Er avsättning uppgår till 18 kr/ kvm.

SANDBERGS

REDOVISNING & REVISION AB

Gamla Tanneforsvägen 16, 582 54 Linköping, Tel: 013-31 41 41
info@sandrev.se, www.sandrev.se

Motala Revisionsbyrå

Auktoriserade Revisorer

Drottninggatan 1B, 591 35 Motala, Tel: 0141-20 36 00
revisor@motrev.se, www.motrev.se

- **Underhållsplan**

Investeringsbehov på längre sikt?

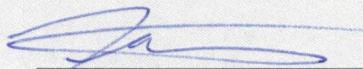
- **Amorteringstakt**

Amortering sker med 84 tkr per år vilket medför att 1,3% av lånet amorteras årligen. Enligt praxis bör minst 1 % av lånet amorteras årligen. Fastigheten skrivs av på 100 år (1%/år). Bra balans mellan amortering och avskrivning.

- **Förslag på större lagändringar framåt**

Finns ett förslag från Bfn om att bostadsrättsföreningar framåt ska tillämpa k3-regelverket, ni tillämpar nu k2-regelverket. Största förändringarna mellan regelverken avser komponentindelning av fastigheten vilket får en påverkan på avskrivningarna och hur underhåll och renoveringar hanteras bokföringsmässigt.

Hälsningar



Johan Morales

Auktoriserad revisor

Sandberg Redovisning & Revision AB

SANDBERGS

REDOVISNING & REVISION AB

Gamla Tanneforsvägen 16, 582 54 Linköping, Tel: 013-31 41 41
info@sandrev.se, www.sandrev.se

Motala Revisionsbyrå

Auktoriserade Revisorer

Drottninggatan 1B, 591 35 Motala, Tel: 0141-20 36 00
revisor@motrev.se, www.motrev.se