

Årsredovisning 2023

Brf Eldaren

716444-5616



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldaren

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 22:30	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1993

Ombyggnadsår: 1990

Värdeår: 1999

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1 069 kvm. Byggnadernas totalyta är 1069 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa-Maria Oberrauter	Ordförande
Björk, Jonathan	Styrelseledamot
Elisabeth Barkarmo	Styrelseledamot
Eskil August Månsson Nord	Styrelseledamot
Mats Erik Harald Nordqvist	Styrelseledamot
Pierre Stawlin	Styrelseledamot
Emma Johansson	Suppleant
Erik Karlsson	Suppleant
Maria Dalman Jakobsson	Suppleant

Valberedning

Sepideh Olausson

Benjamin Tönnesen Ljunggren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elavtal	Göteborgs Energi AB/Göteborg Energi DinEl AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Vatten/Avfall	Gbg Kommun Intraservice
Återvinning Avfall	Stena Recycling AB
KabelTV	Tele2 Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året som har gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärder, vilket även har påverkat den inhemska inflationen som har stigit kraftigt under året. Det har bland annat medfört till stigande räntor och ökade priser på el, värme, reparationer etc. Föreningen har vidtagit åtgärder för att försöka minska de kostnader som föreningen kan påverka.

En av föreningens två hyresrätter är fr.o.m. april 2023 tillgänglig till föreningens förfogande. Styrelsen har beslutat att kortidsuthyra hyresrätten utan besittningsrätt med Hyresnämndens godkännande. Hyresrätten kommer att säljas när marknadsutsikterna för bostadsrätter förbättras.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp befintligt förvaltningsavtal med City Fastighetsskötsel & Snickeri AB pga. besparingsskäl. Styrelsen har beslutat att delegera fastighetsskötseln till föreningens medlemmar. Städning av utemiljön och snöskottning sköts av medlemmarna enligt rullande schema.

Övriga uppgifter

Föreningen har på extra föreningsstämma 2021-03-16 beslutat att sälja vinds- och källarutrymmen. Stadsbyggnadskontorets restriktiva förhållningsregler avseende ändringar av landshövdingehus har dock försvårat projektet och försämrat förutsättningarna. De ekonomiska förutsättningarna har även förändrats för medlemmarna pga. ränteläget men intresse kvarstår trots försämrade möjligheter. Projektet pågår.

Föreningen har gjort mindre reparationer på fastigheten under förvaltningsåret. Målning trapphus planeras att göras i samband med att föreningens hyresrätt säljs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 089 841	996 630	1 024 267	1 009 620
Resultat efter fin. poster	-119 034	-174 643	-330 041	-123 899
Soliditet (%)	71	70	70	70
Yttre fond	522 000	412 200	320 400	320 400
Taxeringsvärde	36 600 000	36 600 000	30 600 000	30 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	960	872	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	86,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 750	17 085	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 434	15 742	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	251	182	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	50	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	116	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	44	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	207	210	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,44	1,23	-	-
Räntekänslighet (%)	17,46	19,58	-	-

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

I årets förlust ingår avskrivningar med 369 348 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	41 399 086	-	-	41 399 086
Fond, yttre underhåll	412 200	-	109 800	522 000
Balanserat resultat	-1 226 036	-174 643	-109 800	-1 510 478
Årets resultat	-174 643	174 643	-134 315	-134 315
Eget kapital	40 410 608	0	-134 315	40 276 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 510 478
Årets resultat	-134 315
Totalt	-1 644 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-17 966
Balanseras i ny räkning	-1 626 828
	-1 644 794

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	1 089 841	996 630
Övriga rörelseintäkter	3	17 471	-1
Summa rörelseintäkter		1 107 312	996 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-521 920	-461 968
Övriga externa kostnader	9	-127 808	-132 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 348	-369 346
Summa rörelsekostnader		-1 019 077	-963 442
RÖRELSERESULTAT		88 235	33 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-222 644	-207 904
Summa finansiella poster		-222 550	-207 830
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-134 315	-174 643
ÅRETS RESULTAT		-134 315	-174 643

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	56 809 723	57 179 071
Summa materiella anläggningstillgångar		56 809 723	57 179 071
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 809 723	57 179 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 316	8 709
Övriga fordringar	12	10 982	476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 754	32 159
Summa kortfristiga fordringar		59 052	41 344
Kassa och bank			
Kassa och bank		189 906	308 220
Summa kassa och bank		189 906	308 220
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		248 958	349 564
SUMMA TILLGÅNGAR		57 058 681	57 528 635

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 399 086	41 399 086
Fond för yttre underhåll		522 000	412 200
Summa bundet eget kapital		41 921 086	41 811 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 510 478	-1 226 036
Årets resultat		-134 315	-174 643
Summa fritt eget kapital		-1 644 794	-1 400 678
SUMMA EGET KAPITAL		40 276 292	40 410 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 691 850	16 498 470
Summa långfristiga skulder		11 691 850	16 498 470
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 806 620	330 120
Leverantörsskulder		32 405	37 193
Skatteskulder		68 376	65 516
Övriga kortfristiga skulder		90	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	183 048	186 728
Summa kortfristiga skulder		5 090 539	619 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 058 681	57 528 635

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	88 235	33 187
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	369 348	369 346
	457 583	402 533
Erhållen ränta	94	74
Erlagd ränta	-222 885	-226 168
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	234 792	176 439
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 708	294 193
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 277	-220 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 807	250 293
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-330 120	-170 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-330 120	-170 620
ÅRETS KASSAFLÖDE	-118 313	79 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	308 220	228 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	189 906	308 220

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eldaren 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	100 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	945 180	859 284
Hysesintäkter, bostäder	121 507	128 703
Hysesintäkter, p-platser	9 240	8 400
Hysesintäkter, lokaler	12 540	11 400
Intäktssreduktion	0	-15 956
Övriga intäkter	1 374	4 799
Summa	1 089 841	996 630

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Elprisstöd	9 827	0
Övriga intäkter	7 645	0
Summa	17 471	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	30 046	62 777
Besiktning och service	1 865	1 783
Städning	38 075	31 425
Trädgårdsarbete	3 541	1 055
Snöskottning	7 215	325
Summa	80 741	97 365

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	0	2 163
Bostäder VVS	0	1 736
Tvättstuga	4 952	0
VA	22 943	12 779
Fönster	47 419	0
Summa	75 314	16 678

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	17 966	0
Summa	17 966	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	34 388	53 189
Uppvärmning	135 994	124 164
Vatten	50 609	47 000
Sophämtning	37 100	36 672
Summa	258 091	261 025

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34 696	35 207
Bredband/Kabeltv	20 154	18 275
Fastighetsskatt	34 958	33 418
Summa	89 808	86 900

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	27 359	0
Övriga förvaltningskostnader	16 218	24 552
Juridiska kostnader	0	34 094
Revisionsarvoden	32 547	23 631
Ekonomisk förvaltning	51 684	49 852
Summa	127 808	132 128

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	6
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	222 644	207 444
Övriga räntekostnader	0	454
Summa	222 644	207 904

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 304 075	59 304 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 304 075	59 304 075
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 125 004	-1 755 658
Årets avskrivning	-369 348	-369 346
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 494 352	-2 125 004
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 809 723	57 179 071
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 369 497</i>	<i>22 369 497</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	16 600 000
Summa	36 600 000	36 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 982	476
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 313	0
Summa	12 295	476

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 629	10 327
Försäkringspremier	8 594	8 911
Förvaltning	14 531	12 921
Summa	33 754	32 159

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-03-25	1,06 %	6 562 000	6 632 000
Swedbank Hypotek AB	2027-04-23	1,15 %	5 261 470	5 323 090
SBAB	2024-04-16	1,89 %	4 675 000	4 725 000
Swedbank Hypotek AB	2023-03-03	3,62 %		148 500
Summa			16 498 470	16 828 590
Varav kortfristig del			4 806 620	330 120

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 590 370 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 236	19 199
Fastighetsskötsel	0	3 750
Städning	2 700	2 550
El	3 376	6 172
Uppvärmning	18 494	18 463
Utgiftsräntor	17 719	17 960
Vatten	4 336	9 439
Förutbetalda avgifter/hyror	102 187	92 195
Beräknat revisionsarvode	33 000	17 000
Summa	183 048	186 728

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har höjt medlemsavgifterna med 7,5% fr.o.m. 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Björk, Jonathan
Styrelseledamot

Elisabeth Barkarmo
Styrelseledamot

Eskil August Månsson Nord
Styrelseledamot

Lisa-Maria Oberrauter
Ordförande

Mats Erik Harald Nordqvist
Styrelseledamot

Pierre Stawlin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisionsaktiebolaget Trirev
Mikael Thorell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 09:15

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 27.05.2024 11:45

DOCUMENT ID:

HkfbBIRb4R

ENVELOPE ID:

HkbgSUCW4C-HkfbBIRb4R

DOCUMENT NAME:

Brf Eldaren, 716444-5616 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eskil August Månsson Nord eskilaugustnord@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 12:06 27.05.2024 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/04) IP: 172.226.50.25
2. ELISABETH BARKARMO elisabeth@barkarmo.se	Signed Authenticated	27.05.2024 12:14 27.05.2024 12:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/23) IP: 83.248.108.141
3. LISA-MARIA OBERRAUTER lisamaria.oberrauter@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:02 27.05.2024 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/05) IP: 83.248.96.210
4. Jonathan Lars Erik Björk jonathan.bjrk@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 14:19 27.05.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/17) IP: 94.191.137.122
5. PIERRE STAWLIN pierre.stawlin@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 21:24 27.05.2024 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/16) IP: 83.248.67.113
6. Mats Erik Harald Nordqvist nordqvist.eriken@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 22:18 27.05.2024 22:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/21) IP: 185.243.57.156
7. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	28.05.2024 09:15 28.05.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 95.202.5.89

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eldaren, org.nr 716444-5616.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eldaren för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75

Lendahlsgratan 12, 441 31

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



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 för år 2023 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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.

Revisorans 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



B1fgSURZEA-SkgWSLRWEA

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.05.2024 09:16

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 27.05.2024 11:45

DOCUMENT ID:
SkgWSLRWEA

ENVELOPE ID:
B1fgSURZEA-SkgWSLRWEA

DOCUMENT NAME:
Rev ber Eldaren 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	 Signed	28.05.2024 09:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	28.05.2024 09:15	Low	IP: 95.202.5.89

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed