

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Eldtornet**

769617-2282

**Räkenskapsåret**

**2018**

Styrelsen för Brf Eldtornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2007-08-21 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta de egna fastigheterna Eltornet 2 och Grensaxen 3 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2018, bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Carina Lagerberg, ordförande (avgående ordf under året)

Daniel Chow

Lovisa Olsson (nyvald ordförande under året)

Jason Murphy

Björnerik Larsson

Suppleanter:

Sia Löwing Moschoutis

Revisor:

Jan Lilja

Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden under året.

#### Föreningens fastighet

Föreningens byggnader uppfördes 2007-2008 (värdeår 2008) och består av 27 radhuslägenheter i två plan samtliga upplåtna med bostadsrätt. Alla lägenheter har separata förråd samt parkeringsplats med motorvärmare. Byggnadernas totala uppvärmda bostadsyta är 3.439 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten. Snöröjningen har skötts av en extern entreprenör.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig likviditetsbudget för att säkerställa att föreningen har tillräckligt med kapital för att utföra underhållet i enlighet med underhållsplanen.

### **Ekonomi**

Föreningen har en stabil ekonomi med ett positivt kassaflöde vilket medger att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med underhållsplanen för att möta kommande underhållsåtgärder.

Ingen justering av årsavgifterna är planerad för 2019.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen utfört planerade åtgärder såsom:

- Årlig översyn tak och reparation.

### **Medlemsinformation**

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året.  
3st av föreningens lägenheter har överlåtits under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 814	1 836	1 812	1 825
Resultat efter finansiella poster	164	146	64	192
Soliditet (%)	70	69	70	69

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 250 000	969 396	94 935	142 945	72 457 276
Disposition av föregående års resultat:			142 945	-142 945	0
Fond yttre underhåll		310 000	-310 000		0
Årets resultat				164 510	164 510
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>71 250 000</b>	<b>1 279 396</b>	<b>-72 120</b>	<b>164 510</b>	<b>72 621 786</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-72 121
årets vinst	164 510
	<b>92 389</b>

disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	310 000
i ny räkning överföres	-217 611
	<b>92 389</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 813 955	1 836 061
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 813 955</b>	<b>1 836 061</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-567 797	-493 233
Övriga externa kostnader	3	-136 744	-129 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-462 789	-462 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 167 330</b>	<b>-1 085 552</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>646 625</b>	<b>750 509</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 115	-607 565
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-482 115</b>	<b>-607 564</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>164 510</b>	<b>142 945</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>164 510</b>	<b>142 945</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>164 510</b>	<b>142 945</b>

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

102 113 754

102 576 543

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**102 113 754**

**102 576 543**

**Summa anläggningstillgångar**

**102 113 754**

**102 576 543**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

1 120

Övriga fordringar

104 161

221

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 775

98 731

**Summa kortfristiga fordringar**

**161 936**

**100 072**

##### *Kassa och bank*

Bank

1 585 308

1 251 106

**Summa kassa och bank**

**1 585 308**

**1 251 106**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 747 244**

**1 351 178**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**103 860 998**

**103 927 721**

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

71 250 000

71 250 000

Fond för yttre underhåll

1 279 396

969 396

**Summa bundet eget kapital**

**72 529 396**

**72 219 396**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-72 121

94 934

Årets resultat

164 510

142 945

**Summa fritt eget kapital**

**92 389**

**237 879**

**Summa eget kapital**

**72 621 785**

**72 457 275**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7, 8

30 585 760

30 796 800

**Summa långfristiga skulder**

**30 585 760**

**30 796 800**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 8

211 040

211 040

Leverantörsskulder

45 110

86 355

Skatteskulder

209 223

203 823

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

188 080

172 428

**Summa kortfristiga skulder**

**653 453**

**673 646**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**103 860 998**

**103 927 721**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Driftskostnader</b>		
Vinterunderhåll	15 438	8 939
El	37 641	31 090
Vatten	85 523	78 837
Sophämtning	48 430	44 117
Fastighetsförsäkringar	57 740	59 440
Telia bredband	140 347	90 149
Fastighetsskatt	105 462	103 761
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	2 705	25 807
	<b>493 286</b>	<b>442 140</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparation och underhåll tak	52 845	44 670
Övriga reparationer	21 666	6 424
	<b>74 511</b>	<b>51 094</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>567 797</b>	<b>493 234</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
<b>Övriga administrativa kostnader</b>		
Ersättningar till revisor	11 250	10 000
Ekonomisk förvaltning	48 341	35 839
Övriga konsultarvoden och överlåtelseavgifter	8 567	8 513
Övriga administrativa kostnader	12 672	15 756
	<b>80 830</b>	<b>70 108</b>
<b>Styrelsekostnader</b>		
Arvoden	37 500	45 300
Sociala kostnader arvoden	11 782	14 233
Övriga styrelsekostnader	6 632	0
	<b>55 914</b>	<b>59 533</b>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>136 744</b>	<b>129 641</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 073 125	103 998 125
Inköp		75 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 073 125</b>	<b>104 073 125</b>
Ingående avskrivningar	-1 496 582	-1 033 903
Årets avskrivningar	-462 789	-462 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 959 371</b>	<b>-1 496 582</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 113 754</b>	<b>102 576 543</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	29 741 600	29 952 640
	<b>29 741 600</b>	<b>29 952 640</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 30.796.800 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 585 760	30 796 800
	<b>30 585 760</b>	<b>30 796 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	211 040	211 040
	<b>211 040</b>	<b>211 040</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB fastighetslån	1,67	2022-12-28	10 800 000	10 800 000
SEB fastighetslån	1,82	2023-09-28	10 500 000	10 500 000
SEB fastighetslån	1,70	2021-12-28	9 496 800	9 707 840
			<b>30 796 800</b>	<b>31 007 840</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			211 040	211 040

### Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>

**Not 9 Rapport om årsredovisningen**

För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Huddinge den 23 mars 2019



Carina Lagerberg



Daniel Chow



Lovisa Olsson



Jason Murphy



Björmerik Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2019



Jan Lilja  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldtornet

Org.nr. 769617-2282

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldtornet för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldtorneret för år 2018 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 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 den 25 mars 2019



Jan Lilja  
Auktoriserad revisor