

Årsredovisning

Brf Eldflugan 1

769604-5660

Styrelsen för Brf Eldflugan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 16
- Underskrifter	16

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HB", "780", and other illegible marks.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Eldflugan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2001-02-06 tomträtten till fastigheten Eldflugan 1 i Stockholm. Avtalet har under 2019 omreglerats och från den 1 januari 2021 kommer avgälden att höjas under en fyraårsperiod för att från den 1 januari 2025 uppgå till 745 600 kr per år.

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader består av tre flerbostadshus i fyra plan, slutningsvåning och källare med totalt 44 bostadslägenheter samt en garagebyggnad i tre plan.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kokvrå
27 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 4 336 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 113 226 000 kr varav markvärdet motsvarar 56 028 000 kr och byggnadsvärdet 57 198 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppbofasthetsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Driftia Förvaltning AB och lokalvården av Natura städservice i Stockholm AB.

Föreningsfrågor

Vid årets utgång är 41 av föreningens 44 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 är upplåtna med hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Lysmasken 6 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende leverans av tappvatten samt fjärrvärme. Under räkenskapsåret har dessa avtal omförhandlats då föreningarna byggt nya undercentraler så att respektive förenings faktiska förbrukning gällande fjärrvärme kommer att debiteras respektive förening direkt från leverantören.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-18, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Heléne Blixt	Ordförande
Torbjörn Lundqvist	Kassör
Jörgen Bodner	Ledamot
Ulrika Högberg	Ledamot
Olle Stångberg	Ledamot
Anna Claesson	Ledamot
Klas Axbåge	Suppleant
Ulf Engström	Suppleant
Karin Lindström	Adjungerad

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
Claes-Göran Müller	Suppleant

Valberedning

Kristina Ridderstedt
Marie Norling

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 31 mars 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 69 (70) medlemmar fördelade på 41 lägenheter. Siffror inom parentes avser föregående år. Under året har ingen medlem tillkommit och en medlem har lämnat föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har sannerligen varit omtumlande på så många sätt. Våra medlemmar har dock hållit modet uppe och behållit den goda grannsämja och stämning som finns i föreningen. Man har bl.a. hjälpt sina grannar med inköp och man stannar gärna och samtar med varandra.

Styrelsen har hållit sina möten utomhus när vädret tillåtit detta. I övriga fall har man haft möten via telefon eller Teams. Styrelsen har uppdaterat sina rutiner angående arbetsordning och funktioner och man har haft en ständigt adjungerad medlem.

För övrigt har året innehållit båda små och stora saker i föreningen. Nedan följer ett axplock utan inbördes ordning.

EKONOMI

Föreningens styrelse har under året lagt ner mycket tid och jobb på att gå igenom och omförhandla föreningens avtal. Tack vare detta kommer Eldflugan 1 att göra flera stora besparingar som kommer att förbättra föreningens redan goda ekonomi.

- Föreningen öppnade **konton** i SBAB där det likvida överskottet sätts in och vi får numera lite ränta på pengarna.
- Föreningen sålde 15 **vindkraftsandelar** (som vi inte använder) för 1500 kr/styck.
- Beslut togs att **månadsavgiften inte skulle höjas** bl.a. mot bakgrund av ett något oklart läge beträffande lämplig tidpunkt för att genomföra de stora projekten avseende planerat underhåll samt den allmänna oron till följd av den pågående pandemin.

FASTIGHETERNA

- En **husbocks kontroll** utfördes och allt var i sin ordning.
- Styrelsen genomförde den årliga **fastighetsbesiktningen**. Husen är i fint skick och inga stora åtgärder krävs för tillfället.
- En ny **värmeanläggning** installerades och är nu i bruk. Detta i samarbete med Brf Lysmasken 6 då vi delat anläggning. Nu har föreningarna var sin anläggning. För detta betalar Lysmasken 6 en hyra samt sina elkostnader. Allt reglerat i avtal mellan föreningarna. Se mera under punkten SAMARBETE. Alla termostater skulle bytas men detta sköts upp p.g.a. corona.
- En omfattande **brandskyddskontroll** gjordes och några saker åtgärdades. Allt är nu i god ordning.
- Trasiga **trappnosar** lagades, med förtjänst, av en styrelsemedlem.
- **Ventilationskontroll** utfördes och godkändes.
- **Bänkar** utför portarna slipades och målades av ett par av medlemmarna.
- Alla **sopkärl** rengjordes och tvättades.
- Nya mer informativa skyltar om **sopsorteringen** sattes upp i alla soprum.

ALLMÄNT

- Föreningen har en helt ny **hemsida** www.eldflugan1.se.
- Den gemensamma **uteplatsen** användes flitigt.
- En **vårstädning** och en **höststädning** med medlemmarna genomfördes. Uppslutningen var mycket stor och höststädningen avslutades med trevlig samvaro och traditionsenlig pizza vid uteplatsen. Allt med **förstånd** och **avstånd** för ett utmärkt **hälsotillstånd!**
- Styrelsen hade **driftsmöten** med Driftia Förvaltning för att hålla sig uppdaterad.
- I övrigt gjordes **sedvanligt underhåll** med bl.a. klottersanering, barmarksskötsel, sandning, snöskottning, träd- och buskbeskäring och planterande av blommor.
- En förrådsutredning gjordes och vid den upptäcktes flera **förråd** med saker i som ingen ägde. Allt är nu bortplockat och alla förråd är uthyrda.
- Den ena tvättstugan fick en ny **torktumlare** och den andra en ny **avfuktare** och **värmefläkt**.
- **Ludduppsamlare** installerades i båda tvättstugorna. En ny **regel** infördes: man städar *före* sitt pass och det har fungerat mycket bra under året.
- Medlemmarna har informerats, så gott det går, om **byggsplanerna** i området.
- **Matavfallssorteringen** har fungerat mycket bra och är så riklig att man har fördubblat antal behållare.
- Man förhandlade fram en **höjning av bredbandshastigheten** från 100/100 till 250/250 - utan kostnad.
- **Kameraövervakningen** i portarna togs bort då det kommit nya vägledande beslut om kameraövervakning. För att tillåta kamerabevakning krävs ett **i närtid** påvisat skäl, d.v.s. en anledning som är berättigad för kamerabevakning. Det står klart att Eldflugan 1 inte har tillräckliga skäl då vi inte har problem med brottslighet i våra hus.

JBO
2020-12-10
2

MEDLEMMAR

- **Blommor** delades ut till sjuka föreningsmedlemmar.
- Ett antal **e-postutskick** med information skedde under året.
- Sex **medlemsbrev** skickades ut och sattes upp i portarna.
- En stor mängd **information om corona** har delats ut, skickats ut och lagts på hemsidan.
- Medlemmar träffades, både vid uteplatsen och vid eldningsplatsen, för att **utomhusumgås**.
- Nytt policybeslut togs angående:
 1. **Juridiska personer:** vi avser att *inte* tillåta juridiska personer som medlemmar i föreningen.
 2. **Andelsägande:** vi avser att tillåta andelsägande om det inte finns särskilda skäl för att vägra medlemskap.

SAMARBETE

Ett samarbete med grannföreningen Lysmasken 6 inleddes. Det föreligger goda skäl av både ekonomisk och praktisk natur för ett strukturerat samarbete mellan de båda föreningarna. Vi skrev avtal med BRF Lysmasken 6 gällande värmeanläggningen samt ett övergripande samarbetsavtal som för tillfället innehåller informationsutbyte, rätt till förtur vid fördelandet av garageplatser (efter Eldflugans alla medlemmar), fördelning av vattenkostnader, hissarnas larmcentral, gemensam analys av underhållsplaner och fasadrenovering.

Bakgrund

År 1992 uppfördes sju hyreshus och en garagebyggnad på norra sidan av Kalmgatan i Hammarbyhöjden, Stockholms kommun. De sju husen, ursprungligen en sammanhållen enhet, omfattar kvarteret Eldflugan 1 (Kalmgatan 23, 25, 27 och 29) och kvarteret Lysmasken 6 (Kalmgatan 31, 33, 35 och 37). Ombildning till bostadsrätter genomfördes 2001. Då bildades Brf Eldflugan 1, som innehar tomträtten till fastigheten Eldflugan 1, och Brf Lysmasken 6, som innehar tomträtten till fastigheten Lysmasken 6. Byggnaden på Kalmgatan 27 är avsedd för uthyrning av garageplatser. Övriga byggnader är bostadshus.

Under de första åren som bostadsrättsföreningar var vissa nyttigheter som tidigare hade varit gemensamma fortsatt gemensamma. Det fanns rabatterade garageplatser, styrelserum, gästlägenhet, grovsoprum och källarförråd. Dessa samarbeten upphörde dock med tiden.

Sedan 1992 har bostadshusen i kvarteren Eldflugan 1 och Lysmasken 6 gemensam försörjning av fjärrvärme och kallvatten. Undercentralen för fjärrvärme och en mätare för kallvattenförbrukning är belägen i ett källarum i Kalmgatan 29 (Brf Eldflugan 1). Fördelning av kostnader för fjärrvärme och kallvatten har reglerats i två avtal. Kostnadsfördelningen har gjorts schablonmässigt enligt fastställda andelstal som grundas på respektive förenings uppvärmda bostads- och lokalyta.

I oktober 2020 byttes undercentralen för fjärrvärme ut och ersattes med två separata undercentraler, en för vardera bostadsrättsföreningen. Det innebär att kostnaderna för fjärrvärme inte längre fördelas schablonmässigt mellan de båda föreningarna.

Motiv för samarbete

De båda föreningarnas byggnader är nu 28 år gamla och behovet av renovering ökar.

Vi konstaterar att byggnaderna har

- a) har uppförts samtidigt
- b) har identisk konstruktion och samma materialval samt
- c) tidigare har utgjort en sammanhållen enhet.

Det finns mot denna bakgrund goda skäl för ett fördjupat samarbete.

TACK

Det var många av våra boende som hörde av sig under året med tankar om våra hus. Det är härligt att alla känner ett stort ansvar och att vi hjälps åt att hålla våra fina fastigheter hela och säkra.

Tack!

Heléne Blixt, ordförande

Flerårsöversikt

År	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 109	3 085	3 066	3 080	3 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	-700	-502	-343	-696	-196
Soliditet %	78	77	78	78	79
Eget kapital, tkr	37 945	38 645	39 148	39 491	40 187
Taxeringsvärde, tkr	113 226	113 226	80 073	80 073	80 073
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	537	521	521	521	521
Genomsnittlig hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta bostäder	1 355	1 342	1 311	1 294	1 283
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2 306	2 306	2 306	2 306	2 306
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	8,83	8,83	11,35	11,35	11,35
Genomsnittlig skuldränta %	1,32	1,33	1,36	1,37	1,36
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	108	63	63	63	63
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	128	29	42
Antal överlåtelser	1	1	1	1	1
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	0***	0**	75 291	62 466	64 130

*UBA=uthyrmingsbar yta

** överlåtelser har skett genom arv

***50% av en bostadsrätt såldes

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 087 642	2 191 256	1 872 086	-6 003 434	-502 214
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-502 214	502 214
Förändring av fond yttre underhåll			469 000	-469 000	
Årets resultat					-700 384
Belopp vid årets utgång	41 087 642	2 191 256	2 341 086	-6 974 648	-700 384

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JBO 4/16", "LTC", and other illegible marks.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 974 647
Årets resultat	-700 384
<i>Summa</i>	<i>-7 675 031</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	469 000
lanspråktagande av yttre fond	-387 080
Balanseras i ny räkning	-7 756 951
<i>Summa</i>	<i>-7 675 031</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

HB
JBO
Og
R

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 108 835	3 085 464
Övriga rörelseintäkter		4 021	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 112 856	3 085 464
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-2 589 488	-2 184 991
Personalkostnader	7	-124 618	-117 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-832 319	-832 319
Summa rörelsekostnader		-3 546 425	-3 134 731
Rörelseresultat		-433 569	-49 267
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-70 500	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 619	354
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-79 500	-320 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 434	-133 301
Summa finansiella poster		-266 815	-452 947
Resultat efter finansiella poster		-700 384	-502 214
Resultat före skatt		-700 384	-502 214
Årets resultat		-700 384	-502 214

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8, 9	44 324 906	45 083 186
Inventarier, verktyg och installationer	10	254 657	328 696
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		44 579 563	45 411 882
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	11	127 500	300 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		127 500	300 000
Summa anläggningstillgångar		44 707 063	45 711 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 285	246 394
Övriga fordringar	12	6 091	739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	296 172	241 295
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		329 548	488 428
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 785 371	3 409 931
<i>Summa kassa och bank</i>		3 785 371	3 409 931
Summa omsättningstillgångar		4 114 919	3 898 359
SUMMA TILLGÅNGAR		48 821 982	49 610 241

JAO
K
HB
Ph
Z

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	41 087 642	41 087 642
Upplåtelseavgifter	2 191 256	2 191 256
Fond för yttre underhåll	2 341 086	1 872 086
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>45 619 984</i>	<i>45 150 984</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 974 647	-6 003 433
Årets resultat	-700 384	-502 214
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-7 675 031</i>	<i>-6 505 647</i>
Summa eget kapital	37 944 953	38 645 337
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	14 8 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder	8 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	438 420	524 822
Skatteskulder	21 950	14 310
Övriga skulder	15 2 113 903	122 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 302 756	302 989
Summa kortfristiga skulder	2 877 029	964 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 821 982	49 610 241

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be a date '2021' and several illegible signatures.

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandetiden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1,25%

Fastighetsförbättringar 10%

Inventarier 5-10%

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	2 196 972	2 134 219
	Hysesintäkter, bostäder	334 597	331 366
	Hysesintäkter, garage	556 427	592 376
	Hysesintäkter, förråd	19 200	19 200
	Övriga intäkter, nyckelbrickor & fjärrkontroller till garage	1 642	8 314
	Öresavrundning	-3	-11
	Summa	3 108 835	3 085 464

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2020.

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	68 220	94 582
	Trädgårdsskötsel	37 314	37 314
	Snöröjning & sandning	20 500	123 500
	Städning, grundavtal	57 880	80 150
	Städning, extradebiteringar	-	13 375
	Hiss, besiktning	6 475	6 293
	Hiss, serviceavtal & larmavtal	21 138	20 250
	Bevakningskostnader, utryckning & jour	28 798	21 054
	El	115 277	121 574
	Uppvärmning	528 789	488 929
	Vatten	101 960	96 743
	Avfallshantering	187 508	187 105
	Fastighetsförsäkring	84 846	78 361
	Försäkringersättning	-11 401	-68 437
	Tomträttsavgäld	305 400	305 400
	Kabel-TV	12 189	12 070
	Bredband	107 940	107 940
	Övriga serviceavtal, skadedjursavtal	13 060	13 374
	Städdag	3 857	3 256
	Rengöring av sopkärl/soprum	-	6 394
	Summa	1 689 750	1 749 227

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	5 390	-
	Förbrukningsmaterial	6 778	5 638
	Telefon & porto	20 628	20 327
	Revisionsarvode	11 375	10 713
	Arvode ekonomisk förvaltning	71 000	68 375
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	4 820	3 328
	Övriga administrationskostnader	15 449	17 766
	Bankkostnader	3 674	2 027
	Uppdatering underhållsplan	-	8 750
	Övriga externa tjänster	106 969	49 183
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Hemsida/webhotell	16 885	5 419
	Föreningsstämma	1 122	1 700
	Summa	269 274	198 368

Not 4	Löpande reparationer	2020	2019
	Reparationer fastigheten	56 086	71 659
	Hysesrätter	-	609
	Tvättstuga	15 132	10 580
	Hissar	2 309	7 739
	Garageport	-	2 606
	Trädgård	5 547	-
	Dörrar & lås	546	-
	Kabel-TV/Bredband/porttelefoner	41 659	2 275
	Tak & fasader	-	9 768
	Garage	6 969	16 188
	Summa	128 248	121 424

Not 5	Planerat underhåll	2020	2019
	Tvättstuga	72 080	-
	Värme	315 000	-
	OVK-besiktning (efterbesiktning)	-	3 125
	Summa	387 080	3 125

Årets planerade underhåll avser ny undercentral för fjärrvärmens samt en ny torktumlare.

Föregående års planerade underhåll avsåg efterbesiktning avseende OVK i de icke tidigare godkända lägenheterna.

Not 6	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsskatt	52 260	52 260
	Kommunal fastighetsavgift	62 876	60 588
	Summa	115 136	112 848

JEO
HB
Os
W
Oh
R

Not 7	Personal	2020	2019
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelsen har ett arvode om 94 600 kr utbetalats till det tillkommer lagstadgade arbetsgivaravgifter.

Not 8	Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	52 436 775	52 436 775
	Utgående anskaffningsvärden	52 436 775	52 436 775
	Ingående avskrivningar	-7 461 335	-6 735 925
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-725 410	-725 410
	Utgående avskrivningar	-8 186 745	-7 461 335
	Redovisat värde	44 250 030	44 975 440

Not 9	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	422 509	422 509
	Utgående anskaffningsvärden	422 509	422 509
	Ingående avskrivningar	-314 763	-281 893
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-32 870	-32 870
	Utgående avskrivningar	-347 633	-314 763
	Redovisat värde	74 876	107 746

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 262 796	1 262 796
	Utgående anskaffningsvärden	1 262 796	1 262 796
	Ingående avskrivningar	-934 100	-860 061
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-74 039	-74 039
	Utgående avskrivningar	-1 008 139	-934 100
	Redovisat värde	254 657	328 696

Inventarier & installationer skrivs årligen av med 5-10 %.

JAO WC The
 Os ~~W~~ HB
 R

Not 11	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	620 000	620 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-93 000	-
	Utgående anskaffningsvärden	527 000	620 000
	Ingående nedskrivningar	-320 000	-
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Återförda nedskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	48 000	-
	Årets nedskrivningar	-127 500	-320 000
	Utgående nedskrivningar	-399 500	-320 000
	Redovisat värde	127 500	300 000

Avser 85 st andelar i Solivind EI ekonomisk förening (tidigare O2 Vindel Ekonomisk Förening).

Eftersom det verkliga värdet av andelarna i Solivind EI ekonomisk förening sedan flera år tillbaka har legat väsentligt under anskaffningsvärdet, har tillgången skrivits ned till värdet 300 000 kr under 2019.

Under 2020 har föreningen sålt 15 st andelar samt skrivit ner andelarna till ett värde om 1 500 kr per andel.

Not 12	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Tillgodohavande på skattekonto	6 091	739
	Summa	6 091	739

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Trygg-Hansa	90 361	84 846
	Stockholms stad, Exploateringskontoret	120 725	76 350
	S:t Eriks hiss	16 013	15 125
	Driftia	11 370	13 643
	Telenor	19 725	19 725
	ABJ Boförvaltning	19 781	19 406
	Brfnet	0	1 240
	Com Hem	3 057	3 047
	Upplupna ränteintäkter	6 986	-
	Nomor	2 195	2 083
	Dypa	3 750	3 750
	Bevakningsassistans	2 209	2 080
	Summa	296 172	241 295

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like JPO, AB, and others.

Not 14	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek, 1,15% omsätts 2027-10-30	4 200 000	4 200 000
	Stadshypotek, 1,15% omsätts 2027-10-30	2 900 000	2 900 000
	Stadshypotek, 1,14% rörlig tremånadersränta	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek, 1,15% omsätts 2027-10-30	900 000	900 000
	Avgär kortfristig del	-2 000 000	-
	Summa	8 000 000	10 000 000

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 2 000 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristig även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5.

Not 15	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Momsskuld redovisas/betalas i februari	80 523	89 881
	Avdragen skatt på styrelsearvoden betalda i januari	33 380	32 902
	Kortfristig del av fastighetslån, se not 14	2 000 000	-
	Summa	2 113 903	122 783

Not 16	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Dypa	3 125	7 125
	Upplupet revisionsarvode	11 000	10 500
	Förutbetalda intäkter	248 034	246 285
	Upplupna arbetsgivaravgifter	25 243	24 421
	Upplupna räntekostnader	15 354	14 658
	Summa	302 756	302 989

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 17	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 700 000	15 700 000
	Summa ställda säkerheter	15 700 000	15 700 000

UNDERSKRIFTER

Johanneshov 210421


Heléne Blixt


Torbjörn Lundqvist


Jörgen Bodner


Ulrika Högberg


Anna Claesson


Olle Stångberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23

Borev Revision AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldflugan 1, org.nr 769604-5660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldflugan 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldflugan 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner 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 *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.

Uppsala den 23 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor