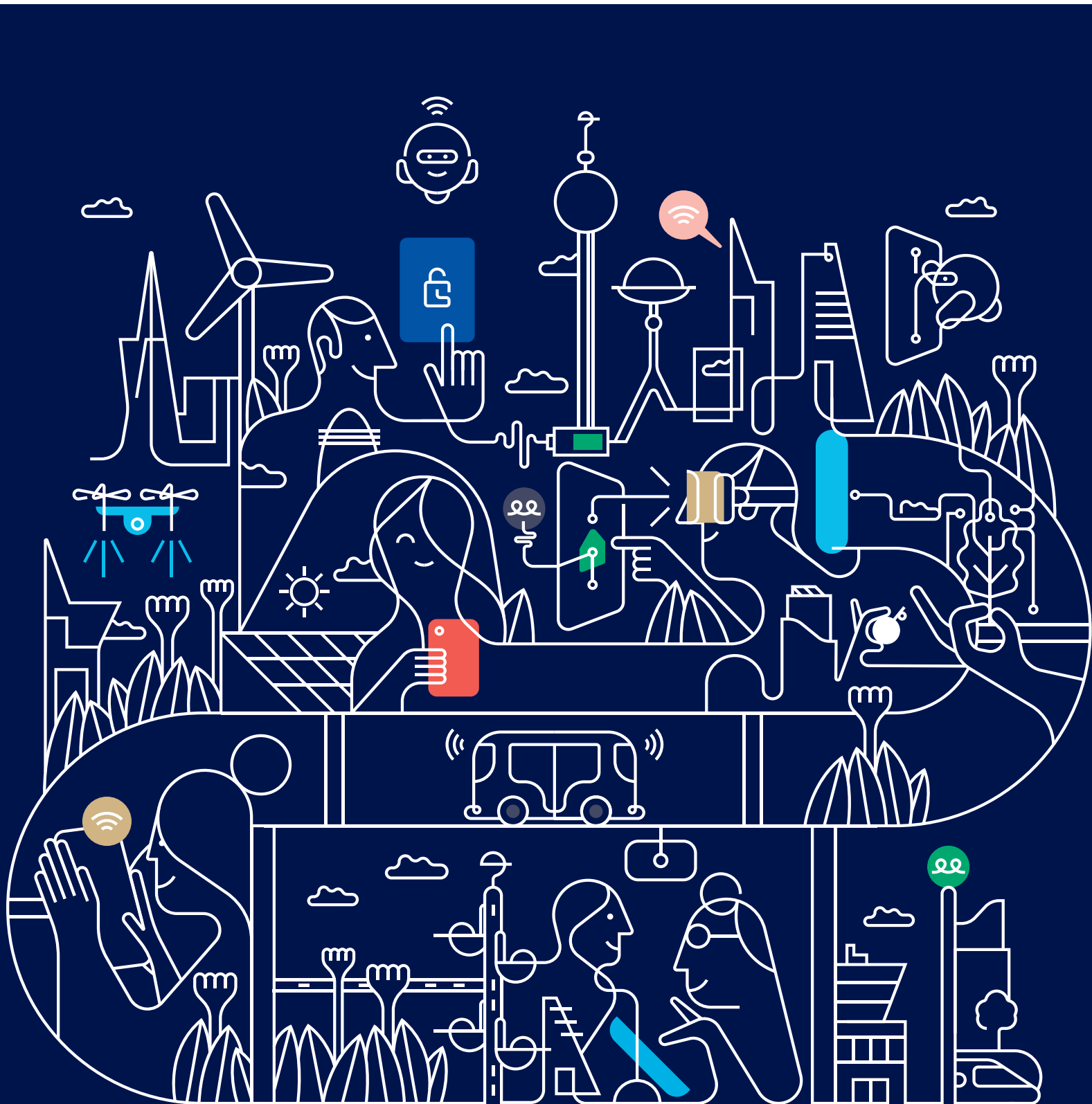




# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldslukaren Södergården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 3         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 4         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 4         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 5</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 6</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 8</b>  |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 12</b> |

## 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.

### 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-03-06

### Säte

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Eldslukaren 13, Eldslukaren 14, Eldslukaren 16, Eldslukaren 17, Eldslukaren 15, Eldtången 19, Eldtången 20, Eldslukaren 19, Eldslukaren 18 och Eldvapnet 30. Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 080 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Styrelsens sammansättning

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Towe Samuelsson                 | Ordförande      |
| Daniel Theodor Chis             | Styrelseledamot |
| Tomas Rybing                    | Styrelseledamot |
| Thure Andreas Jönsson           | Styrelseledamot |
| Anna Karin Ericson              | Suppelant       |
| Sara Sophia Marie Roback Lidbom | Suppelant       |

### Valberedning

Andreas Jönsson och Michael Mondino.

### Revisorer

Daniel Johansson    Revisor    Conseil Revision AB

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av boendeavgift på 30% från och med 2023-04-01.

### Förändringar i avtal

Inga

### Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter bostäder 98.32%
- Pantsättningsavgift 1.26%
- Överlåtelseavgift 0.42%
- Öres- och kronutjämning 0.00%



- Övriga externa kostnader 33.80%
- Taxebundna kostnader 33.42%
- Övriga driftskostnader 12.94%
- Personalkostnader 11.54%
- Fastighetsskötsel 8.30%

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                             | 2023       | 2022       | 2021       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 1 198 279  | 1 178 763  | 1 166 107  |
| Resultat efter fin. poster            | -761 191   | -497 053   | 5 255 364  |
| Soliditet, %                          | 82         | 81         | 81         |
| Yttre fond                            | 250 096    | 187 264    | 61 600     |
| Taxeringsvärde                        | 77 264 000 | 77 264 000 | 77 264 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 3 080      | 3 170      | 3 170      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 383        | 372        | 368        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 9 042      | 8 830      | 8 920      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,41       | 0,41       | 20,17      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-04-30         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-04-30         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 113 677 500        | -                                            | -                               | 113 677 500        |
| Upplåtelseavgifter       | 7 027 500          | -                                            | -                               | 7 027 500          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 187 264            | -                                            | 62 832                          | 250 096            |
| Balanserat resultat      | 250 610            | -497 053                                     | -62 832                         | -309 275           |
| Årets resultat           | -497 053           | 497 053                                      | -761 191                        | -761 191           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>120 645 821</b> | <b>0</b>                                     | <b>-761 191</b>                 | <b>119 884 630</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Årets resultat</b>                                    | - 761 191         |
| <b>Balanserat resultat</b>                               | - 309 275         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | - 62 832          |
| <b>Totalt</b>                                            | <b>-1 133 298</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 133 298        |
|                         | <b>-1 133 298</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 maj - 30 april                                  | Not        | 2022 - 2023       | 2021 - 2022       |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 1 198 279         | 1 178 764         |
| Rörelseintäkter                                   |            | 2                 | 314               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 198 281</b>  | <b>1 179 078</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -300 654          | -296 355          |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -185 888          | -195 253          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -63 476           | -53 931           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 015 936        | -1 015 938        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 565 954</b> | <b>-1 561 477</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-367 673</b>   | <b>-382 399</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 873               | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -394 392          | -114 654          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-393 518</b>   | <b>-114 654</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-761 191</b>   | <b>-497 053</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-761 191</b>   | <b>-497 053</b>   |



## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not | 2023-04-30         | 2022-04-30         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 10  | 147 368 085        | 148 384 021        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>147 368 085</b> | <b>148 384 021</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>147 368 085</b> | <b>148 384 021</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 5 317              | 604                |
| Övriga fordringar                             | 11  | 414 773            | 203 752            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>420 090</b>     | <b>204 356</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 223 334            | 192 471            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>223 334</b>     | <b>192 471</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>643 424</b>     | <b>396 827</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>148 011 509</b> | <b>148 780 848</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-04-30         | 2022-04-30         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 120 705 000        | 120 705 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 250 096            | 187 264            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>120 955 096</b> | <b>120 892 264</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -309 275           | 250 610            |
| Årets resultat                               |     | -761 191           | -497 053           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 070 466</b>  | <b>-246 443</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>119 884 630</b> | <b>120 645 821</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 27 706 514         | 27 848 966         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>27 706 514</b>  | <b>27 848 966</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 142 452            | 142 452            |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 450              | 924                |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 179                | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 276 285            | 142 685            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>420 366</b>     | <b>286 061</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>148 011 509</b> | <b>148 780 848</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eldslukaren Södergården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### 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 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2022 - 2023      | 2021 - 2022      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 178 160        | 1 178 160        |
| Pantsättningsavgift     | 15 079           | 604              |
| Öres- och kronutjämning | 2                | -1               |
| Övriga intäkter         | 0                | 315              |
| Överlåtelseavgift       | 5 040            | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 198 281</b> | <b>1 179 078</b> |

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2022 - 2023   | 2021 - 2022   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 23 488        | 1 500         |
| Myndighetstillsyn                   | 21 000        | 0             |
| Gårdkostnader                       | 926           | 0             |
| Gemensamma utrymmen                 | 0             | 572           |
| Serviceavtal                        | 0             | 4 950         |
| Förbrukningsmaterial                | 224           | 5 319         |
| <b>Summa</b>                        | <b>45 637</b> | <b>12 341</b> |

### NOT 4, REPARATIONER

|                         | 2022 - 2023 | 2021 - 2022   |
|-------------------------|-------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar | 0           | 19 400        |
| <b>Summa</b>            | <b>0</b>    | <b>19 400</b> |

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2022 - 2023    | 2021 - 2022    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 26 970         | 21 044         |
| Vatten                  | 99 723         | 123 984        |
| Sophämtning/renhållning | 57 133         | 53 715         |
| <b>Summa</b>            | <b>183 825</b> | <b>198 742</b> |

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2022 - 2023   | 2021 - 2022   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 71 192        | 65 872        |
| <b>Summa</b>           | <b>71 192</b> | <b>65 872</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                           | 2022 - 2023    | 2021 - 2022    |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inkassokostnader                          | 559            | 2 047          |
| Revisionsarvoden extern revisor           | 32 000         | 31 250         |
| Föreningskostnader                        | 2 450          | 1 200          |
| Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal | 50 675         | 101 081        |
| Korttidsinventarier                       | 0              | 399            |
| Administration                            | 20 725         | 4 260          |
| Konsultkostnader                          | 71 832         | 49 950         |
| Bostadsrätterna Sverige                   | 5 020          | 0              |
| Övriga externa kostnader avdragsgillt     | 0              | 5 066          |
| Styrelseomkostnader                       | 2 102          | 0              |
| Pantsättningskostnad                      | 525            | 0              |
| <b>Summa</b>                              | <b>185 888</b> | <b>195 253</b> |

## NOT 8, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2022 - 2023   | 2021 - 2022   |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden         | 48 300        | 41 040        |
| Lagstadgade arb giv avg | 15 176        | 12 891        |
| <b>Summa</b>            | <b>63 476</b> | <b>53 931</b> |

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2022 - 2023    | 2021 - 2022    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 392 807        | 114 488        |
| Dröjsmålsränta                     | 501            | 0              |
| Övriga räntekostnader              | 1 013          | 166            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 71             | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>394 392</b> | <b>114 654</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-04-30         | 2022-04-30         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 151 075 726        | 151 075 726        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>151 075 726</b> | <b>151 075 726</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -2 691 705         | -1 675 767         |
| Årets avskrivning                             | -1 015 936         | -1 015 938         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 707 641</b>  | <b>-2 691 705</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>147 368 085</b> | <b>148 384 021</b> |
| I utgående restvärde ingår mark med           | 49 481 948         | 49 481 948         |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 50 898 000         | 50 898 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 26 366 000         | 26 366 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>77 264 000</b>  | <b>77 264 000</b>  |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2023-04-30     | 2022-04-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | -64            | 7              |
| Klientmedel hos SBC            | 197 709        | 198 234        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 351            | 5 511          |
| Räntekonto hos SBC             | 216 777        | 0              |
| <b>Summa</b>                   | <b>414 773</b> | <b>203 752</b> |

## NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-04-30 | Skuld<br>2023-04-30 | Skuld<br>2022-04-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank           | 2088-12-31               | 0,40 %                  | 27 848 966          | 13 995 709          |
| Danske Bank           | 2088-12-31               | 3,07 %                  | 27 991 418          | 13 995 709          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>55 840 384</b>   | <b>27 991 418</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 142 452             | 142 452             |

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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-04-30     | 2022-04-30     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                | 0              | 8 754          |
| Uppl kostnad arvoden             | 48 300         | 41 040         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 15 176         | 12 891         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 127 634        | 80 000         |
| Uppl ränta bokslut               | 53 175         | 0              |
| Upplupna kostnader               | 32 000         | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>276 285</b> | <b>142 685</b> |

## NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 29 331 500 | 29 331 500 |

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Towe Samuelsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Daniel Theodor Chis  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tomas Rybing  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Thure Andreas Jönsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Conseil Revision AB  
Daniel Johansson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eldslukaren Södergården  
Org.nr. 769634-1127

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eldslukaren Södergården för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2023 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 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 upphöra med 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 Brf Eldslukaren Södergården för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30 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 tryggt 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 2023-09-22

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)