



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Eldaren 10

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hjalmtyr Edvard Daregård	Ledamot
Jon Gabriel Opul Fenson	Ledamot
Lisa Karin Lindh	Ledamot
Per Harald Eskilson Ljungars	Ledamot
Karin Maja Johanna Rönnberg	Ledamot
Daniel Shnira	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Laila Hammare	Ordinarie Extern	Ekonomigruppen
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Jan Lundqvist
Jonas Svärting

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Eldaren 10	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

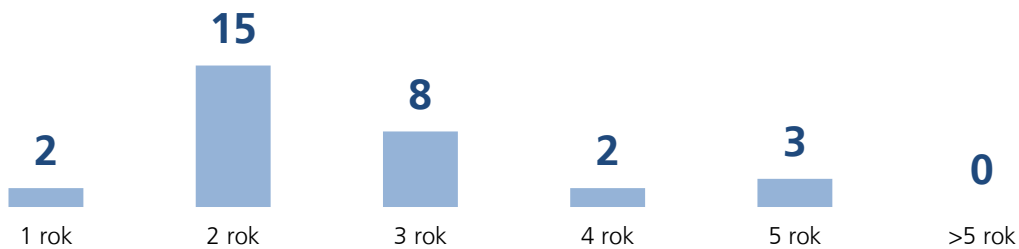
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 801 m², varav 2 340 m² utgör lägenhetsyta och 461 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Juicebar	100 m ²	2020-04-30
Modebutik	22 m ²	2020-08-31
Livsmedelsbutik	235 m ²	2019-08-31
Tandläkarpraktik	77 m ²	2019-09-30
Brödbutik	27 m ²	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning i cykelrum och källare	2018	Arbetet utfört under Januari 2018
Montering av fast säkerhetsanordning på tak	2018	Arbetet utfört under januari 2018
Montering av cykelställ	2018	Arbetet utfört under Januari 2018
Byte av rör i källare	2018	Arbetet slutfört under Mars
Trapphusmålning	2016	Ommålning av hela trapphuset genomförs mars-juni 2016
Byte av armaturer i trapphus	2016	Armaturerna i trapphuset kommer att bytas mars-juni 2016
Byte till säkerhetsdörrar	2015 - 2016	Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Bytet påbörjades innan julen 2015 och avslutas i början av 2016
OVK	2015	OVK genomfördes under 2015 vilket resulterade i en planerad ventilationsuppgradering som kommer genomföras under 2016
Målning av takplåt	2014	Målades under sommaren
Stamspolning	2014	Samtliga stammar spolades.
Byte av undercentral	2014	Undercentralen byttes då den gamla var från 80-talet
Renovering och målning av fönster	2013	Utvändig målning och fullständig renovering av fönster, karmar och installation av karmbottenbläck ut gentemot av fönster ut gentemot Rörstrandsgatan/Birkagatan.
Renovering av entrédörrar	2013	Slipning och oljning
Nya hissinteriörer	2013	Helt ny interiör, styrreglage samt speglar
Entre Birkagatan, ny slityta av sten	2012	Entrehall får ökat skydd pga förslitning vid hämtning och lämning av sopor, byggnation mm
Innergård - Helt ny design och ombyggnad genomförd	2012	
Dörröppnare entreer	2012	Motoriserade
Omputsning fasad gård	2011	
Nya Balkonger installerade gårdssida	2011	
Nya Takaltaner installerade	2011	
Omputsning av fasad mot gata	2010	(Rengöring Portar och Grund 2012)
Cykelrum	2010	Nytt cykelrum
Byggnation Förråd	2009	sex lägenheter har fått nya förråd
Värmesystem	2008	Nya termostater
Rörstambyte	2007	Avser vattenledningar i källarplan.
Trapphusrenovering	2007	Golvslipning. Målning
Hissrenovering	2006	Maskineri
ombyggnation av lokal till bostäder	2006 - 2007	Fem nya lägenheter
Soprumrenovering	2006	Ombyggnation, ändrad avfallssortering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande översyn av ventilationen i fastigheten	2018	Arbetet fortsätter 2019
Komma till rätta med problemet med röklukt när kakelugnarna används	2019	Beräknas klar kvartal 1
Renovering av Yttertak	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning Tak	DB Tak AB
Hissbesiktning	Inspekta och Hissen AB
Tv kanaler	ComHem
Fjärrvärme	Fortum

Föreningens ekonomi

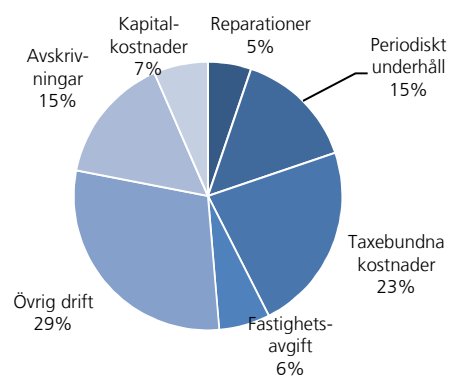
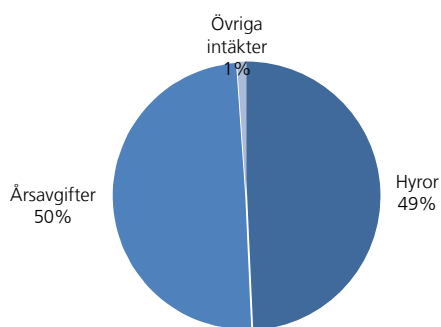
Föreningens omsättning sjönk planenligt under året från 2 174 tkr till 2 059 tkr, beroende på avgiftssänkningen den 1:e april. Detta kompenseras till största del av att räntekostnaderna minskat, då föreningens lån bundits om till en betydligt lägre ränta, och att ett lån i storleksordningen 400 000:- amorterats av. Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 010 874	1 381 289
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 060 437	2 183 591
Finansiella intäkter	358	174
Minskning kortfristiga fordringar	10 915	6 494
Ökning av kortfristiga skulder	67 523	0
	2 139 233	2 190 259
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 633 689	1 264 650
Finansiella kostnader	137 284	218 671
Minskning av långfristiga skulder	580 000	52 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 353
	2 350 973	1 560 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 799 134	2 010 874
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-211 740	629 585

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	437	490	494	492
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 202	2 196	2 090	2 067
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 317	4 565	4 587	4 609
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	103	102	104	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	40	46	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	78	83	81
Soliditet (%)	82	82	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-31	380	-554	-76
Nettoomsättning (tkr)	2 059	2 174	2 119	2 105

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 340 m² bostäder och 461 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 551 203	0	0	36 551 203
Upplåtelseavgifter	15 315 457	0	0	15 315 457
Fond för yttre underhåll	407 354	236 202	-65 050	236 202
S:a bundet eget kapital	52 274 014	236 202	-65 050	52 102 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 094 261	-236 202	444 708	-3 302 767
Årets resultat	-30 963	-30 963	-379 658	379 658
S:a ansamlad förlust	-3 125 224	-267 165	65 050	-2 923 109
S:a eget kapital	49 148 790	-30 963	0	49 179 753

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-30 963
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 858 059
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 202
summa balanserat resultat	-3 125 224

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

306 612
-2 818 612

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 059 426	2 173 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 011	10 066
Summa rörelseintäkter		2 060 437	2 183 591
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 316 173	-1 044 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 108	-134 323
Personalkostnader	Not 6	-88 408	-85 784
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 785	-320 785
Summa rörelsekostnader		-1 954 475	-1 585 435
RÖRELSERESULTAT		105 963	598 155
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		358	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 284	-218 671
Summa finansiella poster		-136 926	-218 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-30 963	379 658
ÅRETS RESULTAT		-30 963	379 658

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	57 813 784	58 134 569
Summa materiella anläggningstillgångar	57 813 784	58 134 569
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 816 584	58 137 369
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 925 677	2 149 343
Summa kortfristiga fordringar	1 925 677	2 149 343
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 011	0
Summa kassa och bank	1 011	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 926 688	2 149 343
SUMMA TILLGÅNGAR	59 743 272	60 286 712

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 866 660	51 866 660
Fond för yttre underhåll	Not 11	407 354	236 202
Summa bundet eget kapital		52 274 014	52 102 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 094 261	-3 302 767
Årets resultat		-30 963	379 658
Summa fritt eget kapital		-3 125 224	-2 923 109
SUMMA EGET KAPITAL		49 148 790	49 179 753
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 921 208	10 501 208
Summa långfristiga skulder		9 921 208	10 501 208
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	180 000	180 000
Leverantörsskulder		139 191	78 129
Skatteskulder		10 649	28 426
Övriga skulder		41 575	45 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	301 859	274 192
Summa kortfristiga skulder		673 274	605 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 743 272	60 286 712

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200år	200år
Soprum/sophus	200år	200år
Gård	10år	10år
Balkonger	100år	100år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 022 785	1 145 886
Hyror lokaler momspliktiga	828 249	826 356
Hyror lokaler	187 025	186 015
Vattenintäkter	18 652	15 208
Avgift andrahandsuthyrning	2 653	0
Öresutjämning	61	60
	2 059 426	2 173 525

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	10 066
Övriga intäkter	1 011	0
	1 011	10 066

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 965	78 970
	Fastighetsskötsel beställning	9 922	10 010
	Snöröjning/sandning	27 066	12 164
	Städning enligt beställning	2 615	2 372
	Sotning	13 676	0
	Hissbesiktning	0	2 064
	Gemensamma utrymmen	0	4 053
	Gård	7 413	4 294
	Serviceavtal	12 860	12 665
	Förbrukningsmateriel	8 307	8 813
	Teleport/hissanläggning	3 387	3 387
	Fordon	0	1 964
		166 210	140 756
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 482
	Brf Lägenheter	2 475	0
	Lokaler	0	563
	Tvättstuga	29 598	32 343
	Entré/trapphus	22 747	0
	Lås	16 319	2 969
	VVS	831	8 777
	Ventilation	17 557	0
	Elinstallationer	0	28 992
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 585
	Hiss	10 499	19 017
	Fönster	3 681	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 282	2 083
	Vattenskada	0	18 457
		107 990	119 269
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	57 002	0
	Sophantering/återvinning	0	2 737
	Entré/trapphus	79 311	0
	Ventilation	0	62 313
	Tak	170 300	0
		306 612	65 050
	Taxebundna kostnader		
	El	41 646	43 678
	Värme	289 345	285 797
	Vatten	112 258	113 415
	Sophämtning/renhållning	32 108	23 474
		475 357	466 364
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 711	61 562
	Kabel-TV	7 039	6 948
	Bredband	57 805	57 805
		132 555	126 315
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 450	126 790
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 316 173	1 044 543

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	803	2 218
	Tele- och datakommunikation	9 910	8 836
	Juridiska åtgärder	44 133	1 581
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 125
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 855	18 246
	Föreningskostnader	16 450	10 277
	Styrelseomkostnader	2 833	7 600
	Fritids- och trivselkostnader	539	500
	Förvaltningsarvode	108 659	74 605
	Administration	4 376	4 990
	Konsultarvode	15 192	-2 214
	Tidningar facklitteratur	447	447
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	5 110
		229 108	134 323
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 249	67 200
	Sociala kostnader	20 159	18 584
		88 408	85 784
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	213 531	213 531
	Förbättringar	107 254	107 254
		320 785	320 785

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 936 604	61 936 604
	Utgående anskaffningsvärde	61 936 604	61 936 604
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 802 034	-3 481 249
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 785	-320 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 122 820	-3 802 034
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 813 784	58 134 569
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 844 006	15 844 006
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 600 000	32 600 000
	Taxeringsvärde mark	46 134 000	46 134 000
		78 734 000	78 734 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	8 734 000	8 734 000
		78 734 000	78 734 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	114 554	125 469
	Klientmedel hos SBC	1 798 123	2 010 874
	Fordringar	13 000	13 000
		1 925 677	2 149 343
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	236 202	236 202
	Reservering enligt stadgar	236 202	236 202
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-65 050	-236 202
	Vid årets slut	407 354	236 202

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	0	400 000	Löst
Handelsbanken	1,250 %	5 114 416	5 114 416	2022-03-01
Handelsbanken	1,440 %	4 986 792	5 166 792	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 101 208	10 681 208	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-180 000	
		9 921 208	10 501 208	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 200 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	11 134	12 250
Avgifter och hyror	290 725	261 942
	301 859	274 192

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 är det stora projekt att reparera yttertaket.

Styrelsens underskrifter

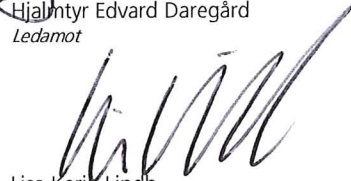
STOCKHOLM den / 2019



Hjalmtyr Edvard Daregård
Ledamot



Jon Gabriel Opul Fenson
Ledamot



Lisa Karin Lindh
Ledamot



Per Harald Eskilson Ljungars
Ledamot



Karin Maja Johanna Rönnberg
Ledamot



Daniel Shnira
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **15 / 3** 2019



Laila Hammare
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Org.nr 716411-6860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 10 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018 04 16 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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.



KVALIFICERADE REVISORER

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Eldaren 10 för räkenskapsåret 2018 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.

Anmärkning

Vid tre tillfällen under året har skattedeklarationer inlämnats försent. Betalning har dock gjorts i tid. Försummelsen har inte medfört annan skada för föreningen utöver förseningsavgifter.

Stockholm den 15 mars 2019

Laila Hammare
Godkänd revisor