

Årsredovisning

Brf Eldflugan 1

769604-5660

Styrelsen för Brf Eldflugan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 9 |
| - Resultaträkning | 10 |
| - Balansräkning | 11 - 12 |
| - Noter | 13 - 18 |
| - Underskrifter | 18 |

Jr MB 63 E
GL
PB PB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Eldflugan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 och med den 1 januari 2025 uppgå till 745 600 kr per år.

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader består av tre flerbostadshus i fyra plan, sluttningsvåning 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 160 494 000 (113 226 000) kr varav markvärdet motsvarar 82 028 000 (56 028 000) kr och byggnadsvärdet 78 466 000 (57 198 000) kr. Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde under 2022, föregående taxeringsvärden inom parentes.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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. En hyresrätt sades upp till den 30 november 2022 och har i januari 2023 upplåtits med bostadsrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har avtal med Brf Lysmasken 6 om gemensamt utnyttjande av kallvattenmätare och befintliga ledningar för kallvatten.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-12, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

| | |
|------------------------|------------|
| Heléne Blixt | Ordförande |
| Göran Lindgren | Kassör |
| Jörgen Bodner | Ledamot |
| Ulf Engström | Ledamot |
| Åsa Danielsson | Ledamot |
| Jeanette Falk Berglind | Ledamot |
| Per Bertilsson | Ledamot |
| Nikki De Bliëk | Ledamot |
| Olle Stångberg | 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 |
|-------------------|-----------|

Valberedning

Kristina Ridderstedt
Marie Norling

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2 augusti 2021.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 69 (69) medlemmar fördelade på 41 lägenheter. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har ingen medlem tillkommit och ingen medlem har lämnat föreningen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett fint år hos Brf Eldflugan 1. Vi har behållit den goda grannsämja och stämning som finns i föreningen. För övrigt har året innehållit båda små och stora saker. Nedan följer ett axplock utan inbördes ordning.

EKONOMI

Föreningens styrelse har under året fortsatt att gå igenom och omförhandla föreningens avtal. Tack vare detta gör Eldflugan 1 flera besparingar som förbättrar föreningens redan goda ekonomi.

- Ekonomin var **fortsatt god** och vi **betalade av** vårt rörliga lån.
- Vår ekonomi är god men hög inflation, fördubblad tomträttsavgäld och höjda driftskostnader (inte minst för el) påverkar självklart våra gemensamma utgifter. Styrelsen beslutade om en **avgiftshöjning på 10 % från och med januari 2023**.

FASTIGHETERNA

- Styrelsen genomförde sin årliga **fastighetsgenomgång** och allt såg **bra** ut.
- De gamla, föråldrade porttelefonerna, byttes ut mot **portkod**, vilket har fungerat bra.
- Föreningen har två godkända **skyddsrum** och en stor **utredning om skyddsrummen** samt en **besiktning** gjordes. Allt såg bra ut. Arbetet med skyddsrummen fortsätter. Alla föremål, ner till minsta skruv, har märkts upp. Instruktion för ett ev. användande av skyddsrummen håller på att utarbetas.
- En **radonmätning** gjordes i alla fastigheterna. Den visade **inga förhöjda värden**.
- En grundlig undersökning av **energibesparingar** gjordes, se nedan. Vi beviljades **bygglov** för solceller på garaget.
- **Kökssilar** delades ut för att hålla stammarna så fina som möjligt efter förra årets stamspolning.
- Ett **yttrande** om byggnationen **Sjöstadshöjden** lämnades in till stadsbyggnadskontoret.
- En **storstädning** av alla golv i trapphus, tvättstugor och soprum gjordes.
- Första delen i det stora **termostatbytet** genomfördes.
- Kontinuerlig **brandskyddskontroll** skedde. Allt är i god ordning.

MEDLEMMAR

- Ett antal **e-postutskick** med information har skett under året.
- Ett antal **medlemsbrev** har skickats ut, satts upp i portarna och lagts på hemsidan.
- **Medlemmar har träffats** vid uteplatsen för att **umgås**.
- En **anhöriglista** upprättades.

Jz GC BTPB LE

ALLMÄNT

- Mot bakgrund av stigande elpriser som troligen förblir höga utvärderade styrelsen **fyra alternativ till energisparande och kostnadseffektivisering**:
 1. **IMD** (individuellt mätardebitering) vilket innebär att medlemmarna debiteras för sin elkonsumtion genom föreningen istället för olika fristående leverantörer. D.v.s. att man slopar de enskilda hushållens abonnemang av el och ersätter dessa med ett enda gemensamt abonnemang för hela fastigheten. Detta ger stora besparingar av de fasta avgifterna. Var och en debiteras för sin egen konsumtion. **Besparingen** beräknas bli ca **1 800 kronor/medlem/år**.
 2. Installation av **stora batterier** som kan laddas upp när timpriset är lågt (oftast på natten) för leverans till medlemmarna när priset är högt. Kapacitet ca 500 kWh.
 3. **Solceller** som monteras i första hand på garagetakets södra sida och eventuellt på taket av Kalmgatan 29. Kapacitet ca 50 - 70 kWh.
 4. **Smartstyrning** av fjärrvärme.

Alternativ 1 och 4 beräknas ge en återbetalning på 1,5 - 2 år eller generera ca 50 - 80% avkastning på investerat kapital. Alternativ 2 och 3 beräknas ge en återbetalning på 8 - 12 år eller generera ca 9 - 12% avkastning på investerat kapital. Efter utvärdering framstår alternativet med IMD som en mycket bra investering. Styrelsen kommer att fördjupa utvärdering av alternativ 2 - 4.

Styrelsen önskar **införa IMD** och frågan tas upp på årsstämman 2023.

- Föreningen har en **hemsida** www.eldflugan1.se. Här finns **information om föreningen, brandskydd** i allmänhet, **byggsplanerna** i området samt information om **skyddsrum**.
- Den gemensamma **uteplatsen** användes flitigt.
- En **vårstädning** och en **höststädning** med medlemmarna genomfördes. Uppslutningen var mycket god och avslutades med trevlig samvaro och traditionsenlig pizza vid uteplatsen.
- I övrigt gjordes **sedvanligt underhåll** med bl.a. klottersanering, barmarksskötsel, sandning, snöskottning, träd- och buskbeskrning, skräpplockning, fönstertvätt, slipning och målning av utemöbler, städning av allmänna utrymmen inklusive garage, tvätt av alla lampor på gångstigen nedanför husen och planterande av blommor.
- Styrelsen har haft **driftsmöten** med Driftia Förvaltning för att hålla sig uppdaterad.
- Styrelsen har utvärderat sitt arbete och noterat vad som går **bra** och vad som kan **förbättras**.
- Vi satte upp ett bihotell. Ingen har ännu flyttat in men vi jobbar på det - med fler blommor.

SAMARBETE

Vårt samarbete med grannföreningen Brf Lysmasken 6 har fortsatt i god anda.



EFTER BRF ELDFLUGAN 1'S ÅRSMÖTE 2022 INFORMERADES OCH DISKUTERADES DET

- Ulf berättade om styrelsen **brandskyddsarbete**. En gång i månaden går gruppen runt och kontrollerar alla utrymmen. Allt ser bra ut.
- Jörgen informerade om **byte av radiatorventiler** och injustering och vikten av att lägenheter och alla element måste var tillgängliga, inga skrymmande saker i vägen. Detta kommer att ske i oktober.
- Heléne berättade om fördelar och nackdelar av att vi har en **bostadsrättsförsäkring** för alla medlemmar. Det blir dock färre bolag att välja på då inte alla bolag erbjuder detta. Det verkade vara medlemmarnas åsikt att det kändes tryggt att ha denna extra försäkring. Var och en behöver alltså INTE ha en extra bostadsrättsförsäkring. Har du det kan du avsluta den. Försäkringsbrev finns på hemsidan.
- Göran berättade om IMD, **Individuell Mätning och Debitering av el** som styrelsen undersöker. IMD innebär att man tar bort de enskilda hushållens el-abonnemang och ersätter dessa med ett gemensamt abonnemang för hela fastigheten. Denna installation sparar ingen energi, men sänker ändå kostnaden. Fördelen med detta är att den fasta avgiften för ett gemensamt abonnemang är betydligt lägre än summan av de fasta avgifterna hos alla hushåll. Därmed uppkommer en stor besparing. Den rörliga delen, el-användningen per lägenhet, mäts individuellt och debiteras sedan ut till de boende. Denna installation är avdragsgill så det finns möjlighet att lyfta momsens på installationskostnaden.
Pris: 120 - 220 tkr inkl. Moms Besparing per år: 80 000 - 100 000 kr inkl. moms Återbetalas på: 2-3 år
- Anna berättade om föreningens **städning och klottersanering**. Inom kort kommer alla golv i trapphus, tvättstugor och soprum att rengöras. Klottersanering sker en gång i månaden, vanligtvis den första måndagen i månaden. Hör gärna av er om ni ser klotter.
- Karin berättade att styrelsen har satt ihop en grupp för utredning av **laddstolar** och hon önskade medlemmar till den. Flera medlemmar gick med i gruppen.
- Olle berättade att vi **betalat av alla våra rörliga lån** och vi nu har endast 8 miljoner i lån.
- Göran sa att styrelsen ser ingen anledning att förnya **motorvärmarruttagen** om/när de går sönder då styrelsen har uppfattningen att de används sällan. Därtill ökar användningen av hybrid och elbilar. Motorvärmarruttagen får stå kvar så länge de fungerar.
- Jeanette presenterade sina idéer om **utemiljön** och bad oss alla att hålla rent och snyggt så att det uppmanar till aktsamhet och icke-klotter från även andra. Hon påminde om att vi måste hjälpas åt att vattna blommorna i krukorna.
- Åsa informerade om att styrelsen föreslår **portkod** då det blir dyrt med ett nytt **porttelefonssystem** när det gamla snart är förlegat och måste bytas ut. I diskussionen framkom att flera har upplevt problem med porttelefonerna, några använder dem inte alls och några tycker det är bra när man väntar leveranser. Medlemmarna var med på att avsluta porttelefonerna och införa portkod.
- Mattias, från Brf Lysmasken, berättade om **samarbetet mellan Eldflugan och Lysmasken**. Det startade med en något lite frostig träff om värmeanläggningen och har utvecklats till ett fint samarbete med flera samarbetsavtal och god stämning mellan föreningarna. Vi samarbetar i flera frågor och tar del av varandras utredningar. Förslag kom från medlem på en **gemensam oktoberfest**.
- Heléne berättade att vi skickat in ett **yttrande** om den så kallade **Sjöstadshöjden**. Det finns ingen ytterligare information i dagsläget. Hon har också skickat in ett klagomål på samrådsmötet, vilket fick ett "icke-svar". Hon ber alla som skrivit ett **egget yttrande att skicka** det till henne då det är bra att ha inför nästa omgång.
- Clemens utreder **solceller** på garagetaket för föreningens räkning och han beräknar att ha en utredning klar inom ett par månader. Bygglov tror vi att vi får, även om det kan ta lång tid just nu då många ansöker. Han bad att få veta årselförbrukning och fasta kostnader för separata hushåll för att kunna räkna på IMD. Lämnas i Jeanettes brevlåda eller mailas till helene@eldflugan1.se.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like HB, GC, PB, and others.

- Heléne berättade att följande kommer att **målas** av henne, Jeanette, Göran och de som vill hjälpa till: hissfronter, insidor på soprumsdörrar och garageport, dörrar i garaget, entréportar, fram och baksida, vår enda papperskorg, utebordet och soprummen. Hör av dig till om du vill hjälpa till!
- Heléne informerade om vad som står i **underhållsplanen** för de närmaste åren.
2022: fönsterbleck (var och en gör själva, styrelsen köper in färg och utrustning, vi hjälps åt), målning av ståldörrar (klart), termostater och tvättmaskiner (som inte byts ut förrän de är sönder).

Styrelsen tar för närvarande in offerter för att måla nederdelen (som man kan nå utan byggnadsställningar) på våra hus. Klottersanering sliter på fasaderna så vi tänker att det ska målas med klotterskydd under färgen. Vi tänker också täta fogarna som finns längst ner på husen, mellan det går och det gula.

2023: OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt hissar (som enligt uppgift från vår hisskontrollör är i god form)

2024: motorvärmare (som alltså inte kommer att förnyas), en tvättmaskin i 23:an (om den går sönder), ljusarmaturer i garaget.

Från 2025 och framåt kommer större poster som tak och fasader. Just nu är de i god form och vi hoppas att det håller sig så.

Heléne läste upp ett meddelande från revisorn som sa att det var bra att vi påbörjat en höjning av avgiften då vi står inför ökade driftkostnader, likaså behöver vi parera för en skälig del av framtida underhåll, samt ha en viss buffert för oförutsedda utgifter samt ökad tomträttsavgäld.

- Olle talade lite om våra **vindkraftsandelar** som vi håller på att skriva av då det inte var vår bästa affär.

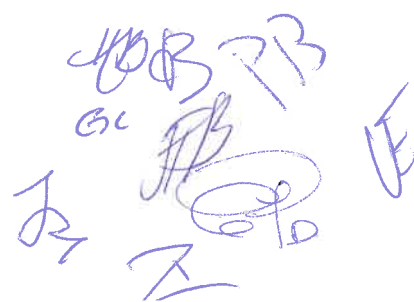
Efter detta flöde av information och bra diskussioner tackade Heléne alla närvarande som lyssnat, och alla talare för fina presentationer och vi gick alla ut i den sköna, ljumma vårvällen. Tack alla!!

TACK

Det är många av våra boende som hör 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 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---------|---------|---------|---------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 3 213 | 3 167 | 3 109 | 3 085 | 3 066 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -549 | -384 | -700 | -502 | -343 |
| Soliditet % | 81 | 78 | 78 | 77 | 78 |
| Eget kapital, tkr | 37 013 | 37 561 | 37 945 | 38 645 | 39 148 |
| Taxeringsvärde, tkr | 160 494 | 113 226 | 113 226 | 113 226 | 80 073 |
| Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder | 548 | 537 | 537 | 521 | 521 |
| Genomsnittlig hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta bostäder | 1415 | 1 392 | 1 355 | 1 342 | 1 311 |
| Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång | 1 956 | 2 306 | 2 306 | 2 306 | 2 306 |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde % | 4,98 | 8,83 | 8,83 | 8,83 | 11,35 |
| Räntekänslighet/årsavgift % | 3,57 | 4,55 | | | |
| Genomsnittlig skuldränta % | 1,09 | 1,15 | 1,32 | 1,33 | 1,36 |
| Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA | 112 | 108 | 108 | 63 | 63 |
| lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA | 28 | 89 | 0 | 0 | 128 |
| Elkostnad kr/kvm UBA | 44 | 27 | 27 | 28 | 27 |
| Vattenkostnad kr/kvm UBA | 28 | 25 | 24 | 22 | 22 |
| Värmekostnad kr/kvm UBA | 115 | 119 | 122 | 113 | 114 |
| Antal överlåtelse | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta | 0** | 76 744 | 0*** | 0** | 75 291 |

*UBA=uthyrningsbar yta

** överlåtelsen 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 | 2 423 006 | -7 756 952 | -383 639 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -383 639 | 383 639 |
| Förändring av fond yttre underhåll | | | 363 344 | -363 344 | |
| Årets resultat | | | | | -548 610 |
| Belopp vid årets utgång | 41 087 642 | 2 191 256 | 2 786 350 | -8 503 935 | -548 610 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UBB R", "GC", "J", "Z", "P", "D", "E".

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -8 503 935 |
| Årets resultat | -548 610 |
| <i>Summa</i> | <i>-9 052 545</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre fond | -486 000 |
| Anspråktagande av yttre fond | 333 844 |
| Balanseras i ny räkning | -8 900 389 |
| <i>Summa</i> | <i>-9 052 545</i> |

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PB", "JG", "JF", "Z", "TB", and "VE".

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 3 212 565 | 3 167 449 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 105 | 4 377 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 3 216 670 | 3 171 826 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2, 3, 4, 5, 6 | -2 736 924 | -2 503 231 |
| Personalkostnader | 7 | -120 585 | -121 158 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -832 319 | -832 319 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 689 828 | -3 456 708 |
| Rörelseresultat | | -473 158 | -284 882 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 22 520 | 16 046 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -97 972 | -114 803 |
| Summa finansiella poster | | -75 452 | -98 757 |
| Resultat efter finansiella poster | | -548 610 | -383 639 |
| Resultat före skatt | | -548 610 | -383 639 |
| Årets resultat | | -548 610 | -383 639 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JB", "GC", "FJ", "Z", and "E".

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad | 8, 9 | 42 808 346 | 43 566 626 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 106 579 | 180 618 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>42 914 925</i> | <i>43 747 244</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseföretag | 11 | 127 500 | 127 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>127 500</i> | <i>127 500</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 43 042 425 | 43 874 744 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 63 043 | 33 432 |
| Övriga fordringar | 12 | 5 706 | 8 379 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 313 717 | 308 230 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>382 466</i> | <i>350 041</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 333 677 | 4 181 718 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>2 333 677</i> | <i>4 181 718</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 716 143 | 4 531 759 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 45 758 568 | 48 406 503 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PB", "GB", "GC", "Jg", "JH", and "Z E".

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| 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 | | 2 786 350 | 2 423 006 |
| Summa bundet eget kapital | | 46 065 248 | 45 701 904 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -8 503 935 | -7 756 952 |
| Årets resultat | | -548 610 | -383 639 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 052 545 | -8 140 591 |
| Summa eget kapital | | 37 012 703 | 37 561 313 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 14 | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | 14 | - | 2 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 390 670 | 425 017 |
| Skatteskulder | | 5 682 | 10 312 |
| Övriga skulder | 15 | 90 724 | 125 032 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 258 789 | 284 829 |
| Summa kortfristiga skulder | | 745 865 | 2 845 190 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 45 758 568 | 48 406 503 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BPP", "GC", "JAB", and "E".

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 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 | 2022 | 2021 |
|-------|--|-----------|-----------|
| | Årsavgifter | 2 240 063 | 2 196 972 |
| | Hysesintäkter, bostäder | 340 851 | 343 877 |
| | Hysesintäkter, garage | 601 984 | 595 967 |
| | Hysesintäkter, förråd | 26 400 | 27 900 |
| | Övriga intäkter, nyckelbrickor & fjärrkontroller till garage | 3 228 | 2 723 |
| | Öresavrundning | 39 | 10 |
| | Summa | 3 212 565 | 3 167 449 |

Föreningen höjde årsavgifterna med 2% 1 januari 2022. En kvarvarande hyresrätt sades upp till den 30 november 2022 varför en månadshyra saknas den har därefter upplåtits med bostadsrätt 2023.

| Not 2 | Driftskostnader | 2022 | 2021 |
|-------|--|-----------|-----------|
| | Fastighetskötsel | 71 685 | 68 460 |
| | Trädgårdsskötsel | 37 314 | 37 314 |
| | Snöröjning & sandning | 37 375 | 152 313 |
| | Städning, grundavtal | 57 900 | 57 900 |
| | Städning, extradebiteringar | 21 250 | 11 250 |
| | Hiss & garageport, besiktning | 6 744 | 1 303 |
| | Hiss, serviceavtal & larmavtal | 22 923 | 22 101 |
| | Bevakningskostnader, uttryckning & jour | 14 988 | 27 939 |
| | El | 191 349 | 115 115 |
| | Uppvärmning | 497 229 | 514 313 |
| | Vatten | 119 356 | 109 913 |
| | Avfallshantering | 157 606 | 147 422 |
| | Fastighetsförsäkring | 76 639 | 90 361 |
| | Övriga besiktningar/kontroller (skyddsrum) | 10 250 | - |
| | Tomträttsavgäld | 548 600 | 482 900 |
| | Kabel-TV | 12 566 | 12 230 |
| | Bredband | 107 940 | 107 940 |
| | Övriga serviceavtal, skadedyrsavtal | - | 2 195 |
| | Städdag | 1 779 | 5 935 |
| | Summa | 1 993 493 | 1 966 904 |

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Z J 3', 'GL', 'PB', 'PB', and 'PB']

| Not 3 | Övriga rörelsekostnader | 2022 | 2021 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Förbrukningsinventarier | – | 5 337 |
| | Förbrukningsmaterial | 9 774 | 6 104 |
| | Telefon & porto | 18 320 | 22 989 |
| | Kreditupplysningar | – | 440 |
| | Revisionsarvode | 12 550 | 11 213 |
| | Arvode ekonomisk förvaltning | 75 500 | 72 500 |
| | Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar | 3 953 | 3 952 |
| | Övriga administrationskostnader | 14 510 | 22 213 |
| | Bankkostnader | 4 192 | 4 030 |
| | Uppdatering underhållsplan | – | 8 750 |
| | Övriga externa tjänster | 36 418 | 39 725 |
| | Föreningsavgifter | 5 162 | 5 034 |
| | Hemsida/webhotell | 2 995 | 249 |
| | Föreningsstämma | 1 950 | – |
| | Summa | 185 324 | 202 536 |

| Not 4 | Löpande reparationer | 2022 | 2021 |
|-------|---------------------------------|----------------|---------------|
| | Reparationer fastigheten | 56 099 | 40 069 |
| | Bostäder | 4 447 | 33 750 |
| | Tvättstuga | 7 161 | 10 493 |
| | Hissar | 13 177 | 6 928 |
| | Trädgård | 4 277 | 960 |
| | Dörrar & lås | – | 278 |
| | Kabel-TV/Bredband/porttelefoner | 5 359 | – |
| | Tak & fasader | – | 2 200 |
| | Garage | 11 967 | – |
| | Summa | 102 487 | 94 678 |

| Not 5 | Planerat underhåll | 2022 | 2021 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Ventilation, ompackning av ventilbord | – | 23 750 |
| | Fällning och bortforsling av fyra stora träd | – | 21 600 |
| | Värme, byte av radiatorventiler | 271 969 | – |
| | Puts av källardörrar och montering av plåtar | – | 28 681 |
| | Stamspolning | – | 38 625 |
| | Inventering fasad | – | 10 000 |
| | Hissar, byte av styrkort | 61 875 | – |
| | Summa | 333 844 | 122 656 |

| Not 6 | Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift | 2022 | 2021 |
|-------|---|----------------|----------------|
| | Fastighetsskatt | 54 940 | 52 260 |
| | Kommunal fastighetsavgift | 66 836 | 64 196 |
| | Summa | 121 776 | 116 456 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ZB", "GC", and "PP".

| Not 7 | Personal | 2022 | 2021 |
|-------|------------------------|------|------|
| | Medelantalet anställda | 0 | 0 |

Till styrelsen har ett arvode om 96 596 kr utbetalats till det tillkommer lagstadgade arbetsgivaravgifter.

| Not 8 | Byggnader | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 52 436 775 | 52 436 775 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 52 436 775 | 52 436 775 |
| | Ingående avskrivningar | -8 912 155 | -8 186 745 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -725 410 | -725 410 |
| | Utgående avskrivningar | -9 637 565 | -8 912 155 |
| | Redovisat värde | 42 799 210 | 43 524 620 |

| Not 9 | Fastighetsförbättringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 422 509 | 422 509 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 422 509 | 422 509 |
| | Ingående avskrivningar | -380 503 | -347 633 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -32 870 | -32 870 |
| | Utgående avskrivningar | -413 373 | -380 503 |
| | Redovisat värde | 9 136 | 42 006 |

| Not 10 | Inventarier, verktyg och installationer | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 1 262 796 | 1 262 796 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 1 262 796 | 1 262 796 |
| | Ingående avskrivningar | -1 082 178 | -1 008 139 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -74 039 | -74 039 |
| | Utgående avskrivningar | -1 156 217 | -1 082 178 |
| | Redovisat värde | 106 579 | 180 618 |

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Z J", "GC", "HB", "S PB", "PB", and "B".

| Not 11 | Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 527 000 | 527 000 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 527 000 | 527 000 |
| | Ingående nedskrivningar | -399 500 | -399 500 |
| | Utgående nedskrivningar | -399 500 | -399 500 |
| | Redovisat värde | 127 500 | 127 500 |

Avser 850 st andelar i Solivind EI ekonomisk förening (tidigare O2 Vindel Ekonomisk Förening). Under 2022 genomfördes en andelssplit så att en andel omvandlades till tio andelar.

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

Under 2020 sålde föreningen 15 st andelar samt skrev ner andelarna till ett värde om 1 500 kr per andel.

| Not 12 | Övriga fordringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--------------------------------|--------------|--------------|
| | Tillgodohavande på skattekonto | 748 | 8 379 |
| | Fordran felbetald låneavi | 4 958 | - |
| | Summa | 5 706 | 8 379 |

| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Trygg-Hansa | 81 237 | 76 639 |
| | Stockholms stad, Exploateringskontoret | 153 575 | 137 150 |
| | S:t Eriks hiss | 6 835 | 16 088 |
| | Driftia | 11 947 | 11 410 |
| | Björn Persson Plåtslageri | - | 9 375 |
| | Telenor | 19 725 | 19 725 |
| | ABJ Boförvaltning | 21 406 | 20 531 |
| | One.com | 2 756 | 2 744 |
| | Tele2 | 3 469 | 3 140 |
| | Upplupna ränteintäkter | 11 998 | 5 469 |
| | Dypa | - | 3 750 |
| | Bevakningsassistans | 769 | 2 209 |
| | Summa | 313 717 | 308 230 |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

| Not | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----|---|-------------------|-------------------|
| 14 | Fastighetslån | | |
| | 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, öst under året | 0 | 2 000 000 |
| | Stadshypotek, 1,15% omsätts 2027-10-30 | 900 000 | 900 000 |
| | Avgår kortfristig del | - | -2 000 000 |
| | Summa | 8 000 000 | 8 000 000 |
| 15 | Övriga skulder | | |
| | Momsskuld redovisas/betalas i februari | 90 724 | 88 611 |
| | Avdragen skatt på styrelsearvoden betalda i januari | - | 36 421 |
| | Summa | 90 724 | 125 032 |
| 16 | Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter | | |
| | Dypa | - | 6 375 |
| | Upplupet revisionsarvode | 12 000 | 11 000 |
| | Förutbetalda intäkter | 222 504 | 226 394 |
| | Upplupna arbetsgivaravgifter | -2 022 | 25 960 |
| | Upplupna räntekostnader | 11 832 | 15 100 |
| | Natura städservice | 14 475 | - |
| | Summa | 258 789 | 284 829 |
| 17 | Ställda säkerheter | | |
| | Fastighetsinteckningar | 15 700 000 | 15 700 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 15 700 000 | 15 700 000 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BRB", "GC", "J", "PD", and "E".

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 10% 1 januari 2023.

Föreningen har budgeterat att utföra planerat underhåll under 2023 till en kostnad om 689 000 kr.

En tidigare hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt i januari 2023 för vilken föreningen erhöll en köpeskilling om 3 750 000 kr.

UNDERSKRIFTER

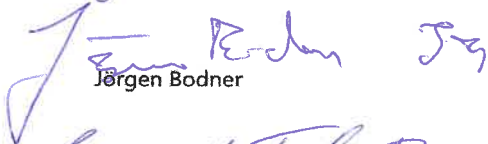
Johanneshov 2023-04-04



Helene Blixt



Göran Lindgren



Jörgen Bodner



Åsa Danielsson



Jeanette Falk Berglind



Ulf Engström



Per Bertilsson



Nikki De Bliet

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-18

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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. 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, förfälskning, 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 I för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 18 april 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor