

Årsredovisning

Brf Eldflugan 1

769604-5660

Styrelsen för Brf Eldflugan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

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

F3 JK XB
GC UTA 15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Eldflugan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 höjs avgälden 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, slutningsvåning och källare med totalt 44 bostadslägenheter samt en garagebyggnad i tre plan.

Lägenhetsfördelning

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

Den totala boytan är 4 336 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 113 226 000 kr varav markvärdet motsvarar 56 028 000 kr och byggnadsvärdet 57 198 000 kr. Fastigheten kommer att erhålla ett nytt taxeringsvärde 2022.

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.

JA DC XB
GC ~~EE~~ E Z

Föreningsfrågor

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

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har 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, 2021-05-20, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Heléne Blixt	Ordförande
Göran Lindgren	Kassör
Jörgen Bodner	Ledamot
Ulrika Högberg	Ledamot
Ulf Engström	Ledamot
Anna Claesson	Ledamot
Åsa Danielsson	Suppleant, Sekreterare
Jeanette Falk Berglind	Suppleant
Karin Lindström	Adjungerad
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
Claes-Göran Müller	Suppleant

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 två medlemmar tillkommit och två medlemmar har lämnat föreningen.

Ja KL XB
GL HA UBZ

Händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen har hållit sina möten utomhus när vädret tillåtit detta. I övriga fall har man haft möten via telefon eller digitalt. Styrelsen har uppdaterat sina rutiner angående arbetsordning och funktioner och man har haft två ständigt adjungerade medlemmar.

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

EKONOMI

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

- Beslut togs att **månadsavgiften** skulle **höjas** med 2 % bl.a. mot bakgrund av ökade driftskostnader samt den kraftiga höjningen av tomträtsavgälden.

FASTIGHETERNA

- En stor **utredning om fasaderna** genomfördes tillsammans med grannföreningen Lysmasken 6, som har exakt likadana hus. Man kom fram till att **inget behöver göras** i dagsläget.
- En mycket **grundlig genomgång av underhållsplanen** gjordes av hela styrelsen tillsammans med JS Besiktningstjänst som upprättar underhållsplanen. Sammanfattningsvis har vi **väldigt fina, välbyggda och välskötta hus**. Alla fasader (även garaget) ser bra ut, och har dessutom blivit renare efter trädfällningen, och målning kan vänta i 10 år till.
- **Buskage** nära hus togs bort/klippes ned.
- Vi satte in **brandsläckare** i garaget.
- En **stamspolning**, med 4 års garanti, genomfördes under våren.
- Den nya **värmeanläggningen** är i bruk och fungerar bra. Alla termostater ska bytas ut och värmen ska injusteras. Detta sköts upp p.g.a. pandemin och kommer att ske under hösten 2022.
- De båda **tvättstugorna** med torkrum, toaletter, entréer och torkrum **målades** av medlemmarna.
- En ny innerdörr och annan **uppräschning** skedde också av **tvättstugorna**.
- Trapphusens stora **fönster tvättades**, nu kan vi alla se klart.
- Kontinuerlig **brandskyddskontroll** sker. Allt är i god ordning.
- Alla soprumsdörrar, grovsoprummets och trädgårdsrummets dörr, alla rökluckor, alla utstickande metallrör på husen samt hela garageporten **målades** av ett par medlemmar.
- Fyra stora **träd** som stått för nära husen, med risk att skada husgrunder och/eller vatten/avlopp **togs ned**. Efter fällningen konstaterades att två av träden var angripna av röta och det var bra att de kom bort innan de föll.
- **Ventilationskontroll** utfördes och godkändes.
- **Bänkarna** utför portarna slipades och målades av ett par av medlemmarna.
- **Ramper monterades** vid alla entréer och soprum för att underlätta vid in- och utgång för bl.a. sophämtarna.

JS
GC
EK
Z

ALLMÄNT

- Föreningen har en **hemsida** www.eldflugan1.se. Här finns **information om föreningen, brandskydd** i allmänhet, **byggplanerna** i området samt information om **skyddsrum**.
- Föreningen antog **nya stadgar** under året. Dessa finns att läsa på www.eldflugan1.se under INFO.
- Föreningen har två godkända **skyddsrum**.
- Ett omfattande **brandskyddsdokument** har tagits fram av styrelsen.
- 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. Allt med **förstånd** och **avstånd** för ett utmärkt **hälsotillstånd!**
- Styrelsen har haft **driftsmöten** med Driftia Förvaltning för att hålla sig uppdaterad.
- I övrigt gjordes **sedvanligt underhåll** med bl.a. klottersanering, barmarksskötsel, sandning, snöskottning, träd- och buskbeskäring, skräpplockning, fönstervätt, slipning och målning av utemöbler, städning av allmänna utrymmen inklusive garage, tvätt av alla lampor på gångstigen nedanför husen och planterande av blommor.
- Den ena tvättstugan fick en ny **torktumlare** och den andra en ny **avfuktare** och **värmefläkt**.
- Medlemmarna har informerats, så gott det går, om **byggplanerna** i området.
- **Matavfallssorteringen** har fungerat mycket bra och är så riklig att man har fördubblat antalet behållare.

MEDLEMMAR

- **Blommor** har delats ut till sjuka föreningsmedlemmar.
- Ett antal **e-postutskick** med information har skett under året.
- Ett antal **medlemsbrev** har skickats ut, satts upp i portarna och lagts på hemsidan.
- **Information om corona** har skickats ut, satts upp i portarna och lagts på hemsidan.
- **Information om brandskydd** har skickats ut, satts upp i portarna och lagts på hemsidan.
- **Information om skyddsrum** har skickats ut och lagts på hemsidan.
- **Medlemmar har träffats**, vid uteplatsen och eldningsplatsen, för att **umgås**.
- Vi **välkomnade två nya medlemmar** till föreningen.

SAMARBETE

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

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

JB
GL
WA
HB
Z

Flerårsöversikt

År	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 167	3 109	3 085	3 066	3 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	-384	-700	-502	-343	-696
Soliditet %	78	78	77	78	78
Eget kapital, tkr	37 561	37 945	38 645	39 148	39 491
Taxeringsvärde, tkr	113 226	113 226	113 226	80 073	80 073
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	537	537	521	521	521
Genomsnittlig hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta bostäder	1 392	1 355	1 342	1 311	1 294
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2 306	2 306	2 306	2 306	2 306
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	8,83	8,83	8,83	11,35	11,35
Genomsnittlig skuldränta %	1,15	1,32	1,33	1,36	1,37
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	108	108	63	63	63
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	89	0	0	128	29
Antal överlåtelser	1	1	1	1	1
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	76 744	0***	0**	75 291	62 466

*UBA=uthyrningsbar yta

** överlåtelser har skett genom arv

***50% av en bostadsrätt såldes

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 087 642	2 191 256	2 341 086	-6 974 648	-700 384
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-700 384	700 384
Förändring av fond yttre underhåll			81 920	-81 920	
Årets resultat					-383 639
Belopp vid årets utgång	41 087 642	2 191 256	2 423 006	-7 756 952	-383 639

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JB", "GC", "UB", and "UBZ".

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 756 952
Årets resultat	-383 639
<i>Summa</i>	<i>-8 140 591</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	486 000
Anspråktagande av yttre fond	-122 656
Balanseras i ny räkning	-8 503 935
<i>Summa</i>	<i>-8 140 591</i>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JR", "GL", "WA", "10", "B", and "Z".

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 167 449	3 108 835
Övriga rörelseintäkter		4 377	4 021
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 171 826	3 112 856
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-2 503 231	-2 589 488
Personalkostnader	7	-121 158	-124 618
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-832 319	-832 319
Summa rörelsekostnader		-3 456 708	-3 546 425
Rörelseresultat		-284 882	-433 569
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-70 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 046	15 619
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-	-79 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 803	-132 434
Summa finansiella poster		-98 757	-266 815
Resultat efter finansiella poster		-383 639	-700 384
Resultat före skatt		-383 639	-700 384
Årets resultat		-383 639	-700 384

JZ
GL
W
H
Z

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8, 9	43 566 626	44 324 906
Inventarier, verktyg och installationer	10	180 618	254 657
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>43 747 244</i>	<i>44 579 563</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		43 874 744	44 707 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 432	27 285
Övriga fordringar	12	8 379	6 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	308 230	296 172
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>350 041</i>	<i>329 548</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 181 718	3 785 371
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 181 718</i>	<i>3 785 371</i>
Summa omsättningstillgångar		4 531 759	4 114 919
SUMMA TILLGÅNGAR		48 406 503	48 821 982

A3
GL
VAC
HA
B
Z

		2021-12-31	2020-12-31
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		2 423 006	2 341 086
Summa bundet eget kapital		45 701 904	45 619 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 756 952	-6 974 647
Årets resultat		-383 639	-700 384
Summa fritt eget kapital		-8 140 591	-7 675 031
Summa eget kapital		37 561 313	37 944 953
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	2 000 000
Leverantörsskulder		425 017	438 420
Skatteskulder		10 312	21 950
Övriga skulder	15	125 032	113 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	284 829	302 756
Summa kortfristiga skulder		2 845 190	2 877 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 406 503	48 821 982

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	2021	2020
	Årsavgifter	2 196 972	2 196 972
	Hysesintäkter, bostäder	343 877	334 597
	Hysesintäkter, garage	595 967	556 427
	Hysesintäkter, förråd	27 900	19 200
	Övriga intäkter, nyckelbrickor & fjärrkontroller till garage	2 723	1 642
	Öresavrundning	10	-3
	Summa	3 167 449	3 108 835

Not 2	Driftskostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	68 460	68 220
	Trädgårdsskötsel	37 314	37 314
	Snöröjning & sandning	152 313	20 500
	Städning, grundavtal	57 900	57 880
	Städning, extradebiteringar	11 250	-
	Hiss & garageport, besiktning	1 303	6 475
	Hiss, serviceavtal & larmavtal	22 101	21 138
	Bevakningskostnader, utryckning & jour	27 939	28 798
	El	115 115	115 277
	Uppvärmning	514 313	528 789
	Vatten	109 913	101 960
	Avfallshantering	147 422	187 508
	Fastighetsförsäkring	90 361	84 846
	Försäkringsersättning	-	-11 401
	Tomträttsavgäld	482 900	305 400
	Kabel-TV	12 230	12 189
	Bredband	107 940	107 940
	Övriga serviceavtal, skadedjursavtal	2 195	13 060
	Städdag	5 935	3 857
	Summa	1 966 904	1 689 750

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JR", "GL", and others.

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier	5 337	5 390
	Förbrukningsmaterial	6 104	6 778
	Telefon & porto	22 989	20 628
	Kreditupplysningar	440	-
	Revisionsarvode	11 213	11 375
	Arvode ekonomisk förvaltning	72 500	71 000
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 952	4 820
	Övriga administrationskostnader	22 213	15 449
	Bankkostnader	4 030	3 674
	Uppdatering underhållsplan	8 750	-
	Övriga externa tjänster	39 725	106 969
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Hemsida/webhotell	249	16 885
	Föreningsstämma	-	1 122
	Summa	202 536	269 274

Not 4	Löpande reparationer	2021	2020
	Reparationer fastigheten	40 069	56 086
	Hysesrätter	33 750	-
	Tvättstuga	10 493	15 132
	Hissar	6 928	2 309
	Trädgård	960	5 547
	Dörrar & lås	278	546
	Kabel-TV/Bredband/porttelefoner	-	41 659
	Tak & fasader	2 200	-
	Garage	-	6 969
	Summa	94 678	128 248

Not 5	Planerat underhåll	2021	2020
	Tvättstuga	-	72 080
	Ventilation, ompackning av ventilbord	23 750	-
	Fällning och bortforsling av fyra stora träd	21 600	-
	Värme	-	315 000
	Puts av källardörrar och montering av plåtar	28 681	-
	Stamspolning	38 625	-
	Inventering fasad	10 000	-
	Summa	122 656	387 080

Föregående års planerade underhåll avsåg ny undercentral för fjärrvärmens samt en ny torktumlare.

JA
GC
K
B
Z

Not 6	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2021	2020
	Fastighetsskatt	52 260	52 260
	Kommunal fastighetsavgift	64 196	62 876
	Summa	116 456	115 136

Not 7	Personal	2021	2020
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelsen har ett arvode om 95 198 kr utbetalats till det tillkommer lagstadgade arbetsgivaravgifter.

Not 8	Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	52 436 775	52 436 775
	Utgående anskaffningsvärden	52 436 775	52 436 775
	Ingående avskrivningar	-8 186 745	-7 461 335
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-725 410	-725 410
	Utgående avskrivningar	-8 912 155	-8 186 745
	Redovisat värde	43 524 620	44 250 030

Not 9	Fastighetsförbättringar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	422 509	422 509
	Utgående anskaffningsvärden	422 509	422 509
	Ingående avskrivningar	-347 633	-314 763
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-32 870	-32 870
	Utgående avskrivningar	-380 503	-347 633
	Redovisat värde	42 006	74 876

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 262 796	1 262 796
	Utgående anskaffningsvärden	1 262 796	1 262 796
	Ingående avskrivningar	-1 008 139	-934 100
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-74 039	-74 039
	Utgående avskrivningar	-1 082 178	-1 008 139
	Redovisat värde	180 618	254 657

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JG", "GC", and several illegible marks.

Not 11	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	527 000	620 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	–	-93 000
	Utgående anskaffningsvärden	527 000	527 000
	Ingående nedskrivningar	-399 500	-320 000
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Återförda nedskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	–	48 000
	Årets nedskrivningar	–	-127 500
	Utgående nedskrivningar	-399 500	-399 500
	Redovisat värde	127 500	127 500

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

Eftersom det verkliga värdet av andelarna i Solivind El 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	2021-12-31	2020-12-31
	Tillgodohavande på skattekonto	8 379	6 091
	Summa	8 379	6 091

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Trygg-Hansa	76 639	90 361
	Stockholms stad, Exploateringskontoret	137 150	120 725
	S:t Eriks hiss	16 088	16 013
	Driftia	11 410	11 370
	Björn Persson Plåtslageri	9 375	–
	Telenor	19 725	19 725
	ABJ Boförvaltning	20 531	19 781
	One.com	2 744	–
	Com Hem	3 140	3 057
	Upplupna ränteintäkter	5 469	6 986
	Nomor	–	2 195
	Dypa	3 750	3 750
	Bevakningsassistans	2 209	2 209
	Summa	308 230	296 172

Not 14	Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
	Stadshypotek, 1,15% omsätts 2027-10-30	4 200 000	4 200 000
	Stadshypotek, 1,15% omsätts 2027-10-30	2 900 000	2 900 000
	Stadshypotek, 1,14% rörlig tremånadersränta	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek, 1,15% omsätts 2027-10-30	900 000	900 000
	Avgår kortfristig del	-2 000 000	-2 000 000
	Summa	8 000 000	8 000 000

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 2 000 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5. Föreningen planerar dock för att lösa lånet i sin helhet under 2022.

Not 15	Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Momsskuld redovisas/betalas i februari	88 611	80 523
	Avdragen skatt på styrelsearvodet betalda i januari	36 421	33 380
	Summa	125 032	113 903

Not 16	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Dypa	6 375	3 125
	Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
	Förutbetalda intäkter	226 394	248 034
	Upplupna arbetsgivaravgifter	25 960	25 243
	Upplupna räntekostnader	15 100	15 354
	Summa	284 829	302 756

Not 17	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 700 000	15 700 000
	Summa ställda säkerheter	15 700 000	15 700 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J3", "GC", "H", "H", "L", and "Z".

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har amorterat 1 100 000 kr på det rörliga lånet 2022-02-10. Föreningen planerar att göra ytterligare två amorteringar under året 500 000 kr i maj och 400 000 kr i augusti.

Föreningen har budgeterat för att genomföra planerat underhåll till en kostnad om 500 000 kr under 2022.

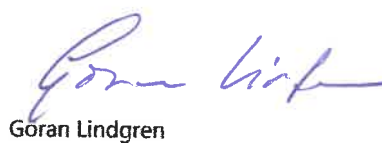
Arsavgifterna höjdes med 2 % 2022-01-01

UNDERSKRIFTER

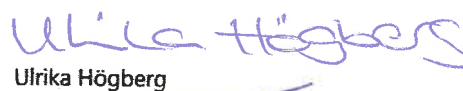
Johanneshov

23/4 2022

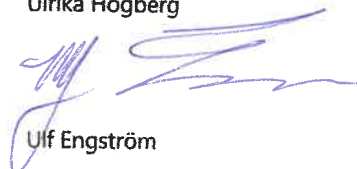

Heléne Blixt


Göran Lindgren


Jörgen Bodner


Ulrika Högberg


Anna Claesson


Ulf Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-02

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldflugan 1 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2 maj 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor