

Årsredovisning

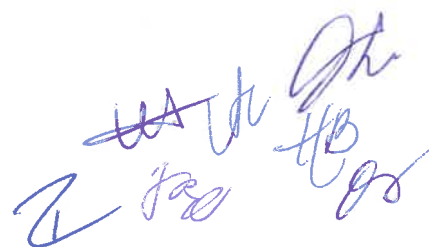
Brf Eldflugan 1

769604-5660

Styrelsen för Brf Eldflugan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Eldflugan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 tomt

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

Föreningens byggnader

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

Lägenhetsfördelning

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

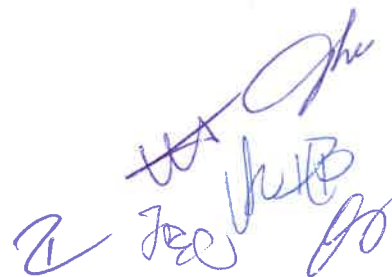
Den totala boytan är 4 336 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 113 226 000 (88 073 000) kr varav markvärdet motsvarar 56 028 000 (35 475 000) kr och byggnadsvärdet 57 198 000 (52 598 000) kr. Föreningens fastighet har åsatts ett nytt taxeringsvärde 2019, föregående taxeringsvärde inom parentes.

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

Fastighetsförvaltning

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



Föreningsfrågor

Av föreningens 44 lägenheter är 41 stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 3 stycken lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Lysmasken 6 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende leverans av tappvatten samt fjärrvärme.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-15 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Heléne Blixt	Ordförande
Torbjörn Lundqvist	Kassör
Jörgen Bodner	Ledamot
Ulrika Högberg	Ledamot
Olle Stångberg	Ledamot
Anna Claesson	Ledamot
Klas Axbåge	Suppleant
Christina Gibson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
Claes-Göran Müller	Suppleant

Valberedning

Kristina Ridderstedt
Marie Norling

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 70 (71) medlemmar fördelade på 41 lägenheter. Siffror inom parentes avser föregående år.

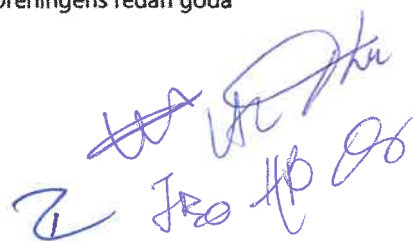
Under året har ingen medlem tillkommit och en medlem har lämnat föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har innehållit både små och stora saker i föreningen. Nedan följer ett axplock, helt utan inbördes ordning.

EKONOMI

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



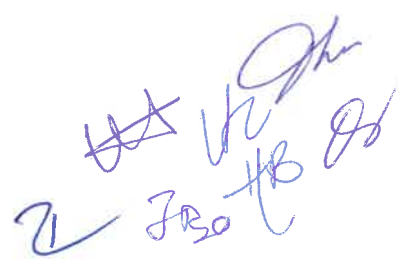
- Föreningens **lån** omförhandlades så att **räntorna** sänktes.
- **Driftias rondering** omförhandlades och halverades. Samma mängd sysslor blir utförda till halva kostnaden.
- **Städningen** omförhandlades och vi får samma städning utförd till ett lägre pris.
- **Antalet sopkärl** minskades vilket ger ytterligare besparing.
- Beslut togs att **månadsavgiften** skulle höjas, för första gången sedan den 1 april 2004, med 3 %. Detta p.g.a. den kommande höjda tomträttsavgälden.

FASTIGHETERNA

- **OVK-besiktningen** blev klar, alla lägenheter är kontrollerade och godkända.
- **Garagestädning** och **målning** utfördes i maj. Nästan alla platser blev städade då så gott som alla hörsammat uppmaningen om att flytta ut sitt fordon.
- **29:ans vägg och karm** vid soprumsdörren lagades flera gånger p.g.a. sophämtares ovarsamhet. En stoppstolpe sattes upp, väggen och karmen håller sig nu hela.
- Alla **sopkärl** rengjordes och tvättades.
- **Hyllor** sattes upp i tvättstugorna. Dessa är till för böcker och småsaker som medlemmarna delar med sig av till varandra.
- **Garageporten** har fått minskad öppningstid för att förhindra att obehöriga smiter in vid in- och/eller utfart.
- **Underhållsplanen** uppdaterades med hjälp av Besiktningstjänst AB.
- **Miljöförvaltningen** utförde kontroll och allt var i sin ordning. Beröm för bra skött förening, fina soprum och tvättstugor.
- Styrelsen genomförde den årliga **Fastighetsbesiktningen**. Husen är utmärkta och inga stora åtgärder krävs för tillfället, förutom byte av värmeanläggning.
- En ny **värmeanläggning** kommer att installeras under våren 2020. Detta i samarbete med Brf Lysmasken 6 då vi delar anläggning.

ALLMÄNT

- Föreningen anmälde intresse för att **köpa ut Tomträtten** men kommunen meddelade att föreningens tomträtt inte kan friköpas.
- **Utemöblerna** flyttades till trottoaren och de renoverades och målades. Den gemensamma uteplatsen användes flitigt och en fredagskväll samlades en skara av medlemmarna och åt middag tillsammans.
- Boende i 23:an bereddes möjlighet att **ladda sin elcykel** i cykelrummet.
- **Matsortering** infördes och startade under våren.



- En **vårstädning** och en **höststädning** med medlemmarna genomfördes. Uppslutningen var mycket stor och det hela avslutades med trevlig samvaro och traditionsenlig pizza vid den nya uteplatsen.
- Styrelsen har haft **driftsmöten** med Driftia Förvaltning för att hålla sig uppdaterad.
- Vi fick en **ny fastighetskötare** från Driftia som heter Nicklas Thid. Vi tackar Annika Holmström för alla år hon servat oss så bra och önskar henne lycka till med nya arbetsuppgifter inom Driftia.
- I övrigt har **sedvanligt underhåll** med bl.a. klottersanering, barmarksskötsel, sandning, snöskottning, träd- och buskbeskäring och planterande av blommor utförts.

MEDLEMMAR

- Alla medlemmar fick en detaljerad **informationsbroschyr** om föreningen Eldflugan 1 att spara och ta fram vid behov.
- Ett antal **e-postutskick** med information skedde under året.

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

Tack! Heléne Blixt, ordförande

Flerårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 085	3 066	3 080	3 084	3 003	2 973
Resultat efter finansiella poster, tkr	-502	-343	-696	-196	-360	-325
Soliditet %	77	78	78	79	79	79
Eget kapital, tkr	38 645	39 148	39 491	40 187	40 383	40 743
Taxeringsvärde, tkr	113 226	80 073	80 073	80 073	76 704	76 704
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	521	521	521	521	521	521
Genomsnittlig hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta bostäder	1 342	1 311	1 294	1 283	1 273	1 254
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2 306	2 306	2 306	2 306	2 306	2 306
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	8,83	11,35	11,35	11,35	13,04	13,04
Genomsnittlig skuldränta %	1,33	1,36	1,37	1,36	1,39	2,36
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	63	63	63	63	63	63
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	128	29	42	34	21
Antal överlåtelse	1	1	1	1	2	1
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	0**	75 291	62 466	64 130	73 837	46 467

*UBA=uthyrningsbar yta

** överlåtelsen har skett genom arv

Handwritten signature and date:
730110 08

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 087 642	2 191 256	1 597 086	-5 384 975	-343 459
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-343 459	343 459
Förändring av fond yttre underhåll			275 000	-275 000	
Årets resultat					-502 214
Belopp vid årets utgång	41 087 642	2 191 256	1 872 086	-6 003 434	-502 214

Handwritten signatures and initials:
HP
Jee
2006

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 003 433
Årets resultat	-502 214
Summa	-6 505 647

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	469 000
Balanseras i ny räkning	-6 974 647
Summa	-6 505 647

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HP" and "Bo".

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 085 464	3 065 838
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 085 464	3 065 838
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-2 184 991	-2 318 395
Personalkostnader	7	-117 421	-120 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-832 319	-832 319
Summa rörelsekostnader		-3 134 731	-3 271 127
Rörelseresultat		-49 267	-205 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		354	47
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-320 000	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 301	-138 217
Summa finansiella poster		-452 947	-138 170
Resultat efter finansiella poster		-502 214	-343 459
Resultat före skatt		-502 214	-343 459
Årets resultat		-502 214	-343 459

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "HB", and "Z".

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8, 9	45 083 186	45 841 466
Inventarier, verktyg och installationer	10	328 696	402 735
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>45 411 882</i>	<i>46 244 201</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	11	300 000	620 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>300 000</i>	<i>620 000</i>
Summa anläggningstillgångar		45 711 882	46 864 201
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		246 394	223 820
Övriga fordringar	12	739	739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	241 295	172 915
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>488 428</i>	<i>397 474</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 409 931	2 793 683
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 409 931</i>	<i>2 793 683</i>
Summa omsättningstillgångar		3 898 359	3 191 157
SUMMA TILLGÅNGAR		49 610 241	50 055 358

Handwritten signature and initials:
Handwritten signature (possibly "H. H. H.")
Handwritten initials "HB" and "E"

		2019-12-31	2018-12-31
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		1 872 086	1 597 086
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>45 150 984</i>	<i>44 875 984</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 003 433	-5 384 975
Årets resultat		-502 214	-343 459
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 505 647</i>	<i>-5 728 434</i>
Summa eget kapital		38 645 337	39 147 550
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		524 822	484 580
Skatteskulder		14 310	1 020
Övriga skulder	15	122 783	145 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	302 989	276 637
Summa kortfristiga skulder		964 904	907 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 610 241	50 055 358

Ute WCP
Jee HB 26
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	2019	2018
Årsavgifter		2 134 219	2 134 219
Hysesintäkter, bostäder		331 366	323 758
Hysesintäkter, garage		592 376	584 991
Hysesintäkter, förråd		19 200	21 200
Övriga intäkter, nyckelbrickor & fjärrkontroller till garage		8 314	1 676
Öresavrundning		-11	-5
Summa		3 085 464	3 065 839

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel		94 582	103 159
Trädgårdsskötsel		37 314	30 000
Snöröjning & sandning		123 500	65 500
Städning, grundavtal		80 150	83 921
Städning, extradebiteringar		13 375	8 125
Hiss, besiktning		6 293	5 801
Hiss, serviceavtal & larmavtal		20 250	20 069
Bevakningskostnader, utryckning & jour		21 054	19 946
El		121 574	115 071
Uppvärmning		488 929	492 991
Vatten		96 743	95 242
Avfallshantering		187 105	179 019
Fastighetsförsäkring		78 361	74 631
Försäkringsersättning		-68 437	-
Tomträttsavgäld		305 400	305 400
Kabel-TV		12 070	11 879
Bredband		107 940	107 940
Övriga serviceavtal, skadedjursavtal		13 374	13 020
Städdag		3 256	630
Rengöring av sopkärl/soprum		6 394	-
Summa		1 749 227	1 732 344

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H. Zee" and "HB 26".

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förbrukningsmaterial	5 638	20 486
	Telefon & porto	20 327	20 553
	Kreditupplysningar	–	200
	Revisionsarvode	10 713	10 613
	Arvode ekonomisk förvaltning	68 375	66 250
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 328	3 338
	Övriga administrationskostnader	17 766	12 297
	Bankkostnader	2 027	2 204
	Uppdatering underhållsplan	8 750	–
	Övriga externa tjänster	49 183	84 538
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Hemsida/webhotell	5 419	3 332
	Föreningsstämma	1 700	2 836
	Upprättande av energideklaration	–	11 250
	Summa	198 368	242 979

Not 4	Löpande reparationer	2019	2018
	Reparationer fastigheten	71 659	61 077
	Hysesrätter	609	513
	Tvättstuga	10 580	24 833
	Hissar	7 739	36 265
	Garageport	2 606	3 070
	Trädgård	–	27 126
	Kabel-TV/Bredband/porttelefoner	2 275	–
	Tak & fasader	9 768	–
	Garage	16 188	3 600
	Summa	121 424	156 484

Not 5	Planerat underhåll	2019	2018
	Tak	–	82 180
	OVK-besiktning (efterbesiktning)	3 125	4 850
	Summa	3 125	87 030

Årets planerade underhåll avser efterbesiktning avseende OVK i de icke tidigare godkända lägenheterna .

Föregående års planerade underhåll avsåg även det efterbesiktning avseende OVK samt montering av ett nytt balkongtak som gjordes pga av skada. Detta har ersatts till viss del av föreningens försäkringsbolag och vållande har krävts på resterande summa.

Not 6	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsskatt	52 260	40 730
	Kommunal fastighetsavgift	60 588	58 828
	Summa	112 848	99 558

Handwritten signature and initials in blue ink, including "HB 98" and "Jae".

Not 7	Personal	2019	2018
-------	----------	------	------

Medelantalet anställda	0	0
------------------------	---	---

Till styrelsen har ett arvode om 93 000 kr utbetalats till det tillkommer lagstadgade arbetsgivaravgifter.

Not 8	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
-------	-----------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	52 436 775	52 436 775
Utgående anskaffningsvärden	52 436 775	52 436 775

Ingående avskrivningar	-6 735 925	-6 010 515
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-725 410	-725 410
Utgående avskrivningar	-7 461 335	-6 735 925

Redovisat värde	44 975 440	45 700 850
------------------------	-------------------	-------------------

Not 9	Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
-------	-------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	422 509	422 509
Utgående anskaffningsvärden	422 509	422 509

Ingående avskrivningar	-281 893	-249 023
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-32 870	-32 870
Utgående avskrivningar	-314 763	-281 893

Redovisat värde	107 746	140 616
------------------------	----------------	----------------

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
--------	---	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	1 262 796	1 262 796
Utgående anskaffningsvärden	1 262 796	1 262 796

Ingående avskrivningar	-860 061	-786 022
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-74 039	-74 039
Utgående avskrivningar	-934 100	-860 061

Redovisat värde	328 696	402 735
------------------------	----------------	----------------

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

Handwritten signature and date:
18/12/2019
7/30

Not 11	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	620 000	620 000
	Utgående anskaffningsvärden	620 000	620 000
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-320 000	–
	Utgående nedskrivningar	-320 000	–
	Redovisat värde	300 000	620 000

Avser 100 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 har legat väsentligt under anskaffningsvärdet, har tillgången skrivits ned till värdet 300 000 kr.

Not 12	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Tillgodohavande på skattekonto	739	739
	Summa	739	739

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Trygg-Hansa	84 846	–
	Stockholms stad, Exploateringskontoret	76 350	76 350
	S:t Eriks hiss	15 125	15 125
	Driftia	13 643	31 180
	Telenor	19 725	19 725
	ABJ Boförvaltning	19 406	18 750
	Brfnet	1 240	1 240
	Com Hem	3 047	3 034
	Nomor	2 083	2 083
	Dypa	3 750	3 750
	Bevakningsassistans	2 080	1 678
	Summa	241 295	172 915

Not 14	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	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, 0,89% rörlig tremånadersränta	2 000 000	2 900 000
	Stadshypotek, 1,15% omsätts 2027-10-30	900 000	0
	Summa	10 000 000	10 000 000

Not 15	Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Momsskuld redovisas/betalas i februari 2020	89 881	87 258
	Avdragen skatt på styrelsearvoden betalda i januari	32 902	30 900
	Sociala avgifter på styrelservoden betalda i januari	–	27 413
	Summa	122 783	145 571

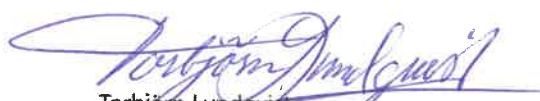
Not 16	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	BGC-avgifter	–	432
	Dypa	7 125	6 250
	Upplupet revisionsarvode	10 500	10 300
	Förutbetalda intäkter	246 285	229 359
	Upplupna arbetsgivaravgifter	24 421	–
	Upplupna räntekostnader	14 658	30 296
	Summa	302 989	276 637

Not 17	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 700 000	15 700 000
	Summa ställda säkerheter	15 700 000	15 700 000

UNDERSKRIFTER

Johanneshov 30/3 2020

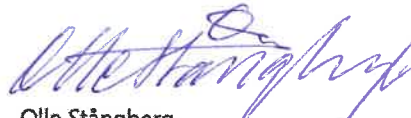

Helene Blixt


Torbjörn Lundqvist


Jörgen Bodner


Ulrika Högberg


Anna Claesson


Olle Stångberg

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 5 april 2020*

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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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.

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 på fel. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2019-01-01 – 2019-12-31 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 5 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2019

<u>Förbrukning</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	28	27	24	22	22	21
Vattenkostnad kr/kvm UBA	22	22	21	20	19	16
Värmekostnad kr/kvm UBA	113	114	115	114	109	113
Sophantering kr/kvm UBA	43	41	26	28	25	26

*UBA=uthyrningsbar yta

Föreningens kommande ekonomiska situation

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll och likviditet

För att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde har föreningen upprättat en underhållsplan vilken har uppdaterats hösten 2019.

Avsättning till yttre fonden bör, enligt underhållsplanen, göras med 469 000 kr.

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde, vilket motsvarar 157 310 kronor.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Ventilationsrengöring	2017
Taksäkerhetsarbeten	2017
Asfalteringsarbeten	2017
Trädbeskrning	2017
Två nya tvättmaskiner	2016
Byte av expansionskärl	2016
OVK-besiktning	2016
Målnings- & slipningsarbeten	2014
Dammbindning golv	2014
Beskrning & uppriktning oxlar	2014
Översyn & åtgärder tak	2013
Målat golven i soprummen	2013
Upprustning av gemensamhetslokalen	2012

Handwritten signature and initials:
JBO
HP
96

Prognos kassaflöde, tkr	2020	2021	2022	2023	2024
IB Likvida medel	3410	3096	3173	1405	1636
Årsavgifter & hyresintäkter	3106	3 199	3 295	3 295	3 295
Summa inbetalningar	3107	3200	3296	3296	3296
Löpande reparationer	-180	-184	-187	-191	-195
Planerat underhåll	-797	-278	-2109	0	-2137
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-115	-117	-120	-122	-124
Driftkostnader	-1534	-1565	-1596	-1628	-1660
Tomträttsavgäld	-305	-483	-549	-614	-680
Övriga rörelsekostnader	-204	-208	-212	-216	-221
Styrelsearvoden och personalkostnader	-125	-128	-130	-133	-135
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-161	-161	-161	-161	-193
Amorteringar	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	-3421	-3123	-5064	-3065	-5346
Nyupptagna lån					2000
UB Likvida medel	3096	3173	1405	1636	1586
Antagen inflation %	2				
Antagen snitträntekostnad %	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassalikviditet är budgetförslaget för 2020 och bygger i övrig på följande antaganden

- En årlig höjning av avgifterna med 3% 2020-2022 och därefter oförändrade årsavgifter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att ränteläget är oförändrat
- att planerat underhåll utförs i enlighet med föreningens underhållsplan
- att ett nytt lån om 2 mkr upptas 2024

Handwritten signature and initials:
UP HB 26
180