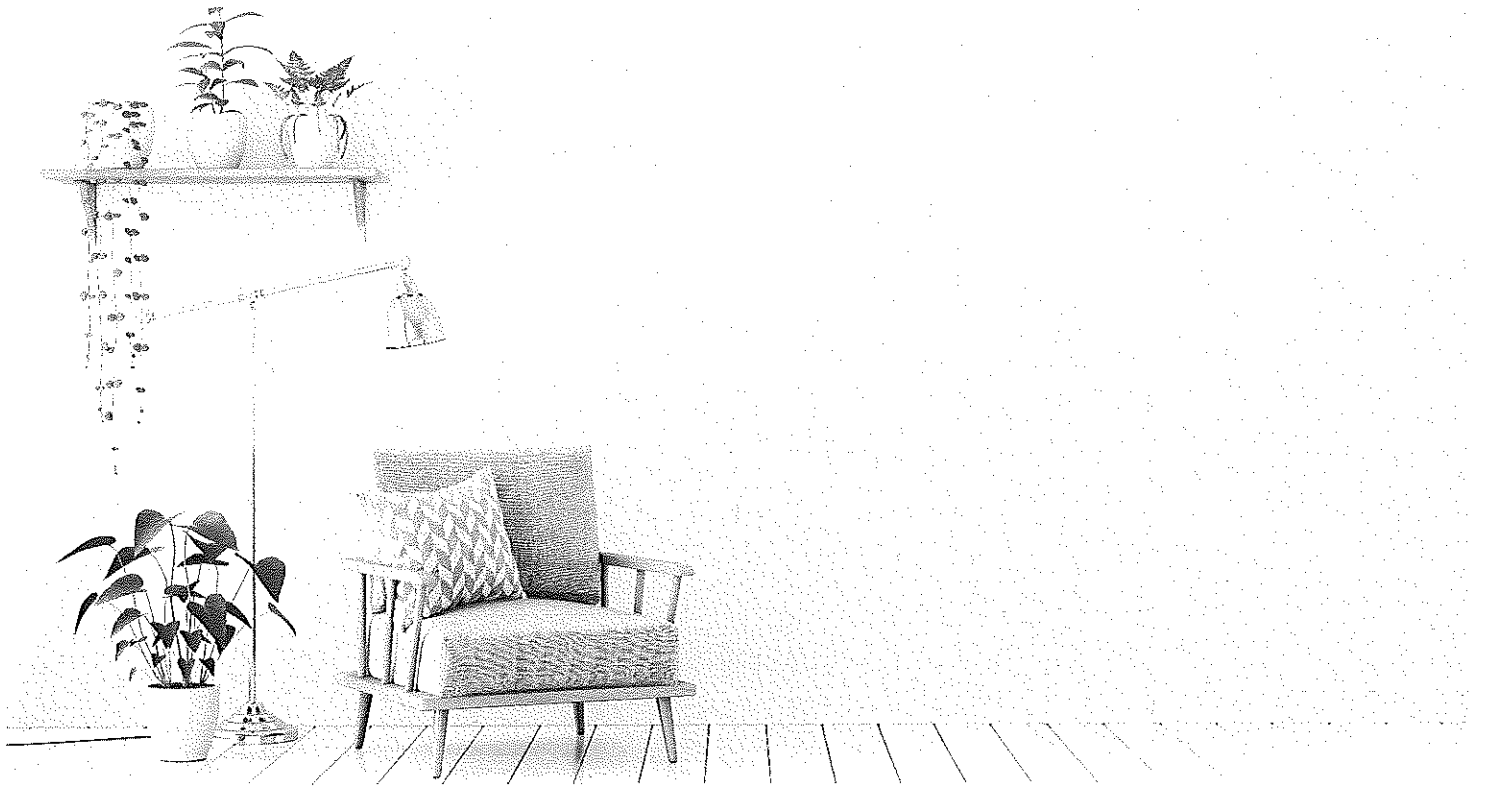


# Årsredovisning 2019





Brf Elda med Kärlek  
Org. 769604-3434

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation  
Brf Elda med Kärlek, Tomtebogatan 11, 113 39 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbeekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbeekonomi.se)  
[www.rbeekonomi.se](http://www.rbeekonomi.se)

*Zinthe Gunn Sv.*  
  


# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

**Föreningens fastighet**, Eldaren 4 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-05.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Tomtebogatan 11 och 11A. Fastigheten byggdes 1909 och har värdeår 1970.

Den totala byggnadsytan enligt taxeringsbeslutet 2019 uppgår till 2 518 kvm, varav 2 173 kvm utgör lägenhetsyta fördelat på 1 364 kvm i Gatuhuset och 809 kvm i Gårdshuset, 153 kvm lokalyta i Gatuhuset samt 192 kvm i Gårdshuset. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning:  
Gatuhus: 22 lägenheter  
8 st 1 rum och kök  
10 st 2 rum och kök  
4 st 3 rum och kök  
Gårdshus: 10 lägenheter  
2 st 2 rum och kök  
4 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 32 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Installation fastighetsnät	2018
Brandgasventilation, slutarbeten	2017
Fönsterrenovering	2017
Installation värmestråk källarlokal	2017
Upprustning av gårdshuset oc inredning av bostäder, bostadskomplement och förråd.	2016
Montering av rökgasfläktar till kakelugn Ny grind/entré till portik	2015
Reparation av golvbjälkar och källargolv i gårdshuset.	2015
Renovering av gårdsbjälklag samt inredning av lokaler i undre planet.	2014
Målning av trapphus och lägenhets-dörrar. Montering av barnvagnsramp. Kontroll och sotning av kakelugnar, renovering av kakelugnar.	2013
Vindsinredning 3 lgh, utbyte av plåttak i gatuhuset, värmeslingor i takrännor och stuprör, OVK, balkonger, höjning av hissen och nytt hissmaskineri, kontroll av eldstäder i gatuhuset.	2012
Stambyte, dusch- och toaletterum, elinstallationer i gatuhuset, byte av fjärrvärmeväxlare och stamregleringsventiler, säkerhetsdörrar	2011
Omputsning av gatufasad	2010

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åkerlunds fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

SV.  
Zain Alvi Gungor  
HDB

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1999-05-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-20. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-01-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 49 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 51. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yasmine Härnebo Grapenwall	ledamot
Henrik Björkqvist	ledamot
Pierre Löfman	ledamot
Gabriel Soneby*	ledamot
Sara Rosang*	ledamot
Stina Viktorsson	ledamot
Christopher Kviborg*	suppleant
Pavas Mehra	suppleant
Rickard Millberg	suppleant

\*Utträde 2019-11-26, pga utflyttade ur föreningen.

Till **revisor** har Ole Deurell, Parameter Revision AB valts.

**Valberedningen** består av Jessica Ekberg-Collin och Göran Gummesson, varav den förstnämnde är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 3 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året

arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Den genomgripande tätningen av källaren som utfördes årsskiftet 2018/2019 är avklarad och har gett goda resultat. Inga nya upptäckter av skadedjur har gjorts under 2019.

En utbyggnad av en av våra kontorslokaler som hyrs ut till Lively Wines har genomförts. Utbyggnaden är drygt 22 kvadratmeter. Avtalsskrivning med Lively Wines som gör att hela kostnaden för bygget har täckts upp de kommande tre åren, därefter ökade hyresintäkter till föreningen.

Initierat arbete med upprustning av vår portal. Renoveringen påbörjas 2020.

OVK-genomgången av fastigheten gav en del anmärkningar på ventilationsrelaterade frågor. De har under året åtgärdats.

Utöver det veckovisa arbete som sker med underhåll av fastigheten, mäklarkontakter, inskrivning och godkännande av nya medlemskap i föreningen har ett helhetsgrepp tagits för att strukturera upp de arkiv som finns för föreningen. Nya avtalsmallar, nya behörigheter till föreningens bankkonton och uppdaterad information om fastigheten finns på hemsidan.

Ett flertal vattenskador har behandlats under året både i gatuhuset och i gårdshuset. De har haft varierande orsaker.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnaden i form av fjärrvärme och den har under år 2019 minskat något jämfört med 2018.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including 'SV', 'AB', and several illegible signatures.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av bl.a lån, har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan tillträdet 2009 och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

**Genomförd åtgärd**

Satt in dubbelglas i hyreslokal på gatuplan för att förbättra isolering

Utbyggnad av hyreslokal i källare

Tätning av källarutrymme

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 570 Kkr, se bredvid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Målning av portik	2020	70
Målning av fasader på gårdssidan av gatuhuset	2021	500

*Zadhis*  
*SV-*  
*HB*

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	51 022 855	9 579 896	201 249	-8 303 943	-441 892	52 058 165
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			201 249	-201 249		
Balanseras i ny räkning				-441 892	441 892	
Årets resultat					-381 585	-381 585
Belopp vid årets utgång	51 022 855	9 579 896	402 498	-8 947 084	-381 585	51 676 580

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 633	1 615	1 577	1 345	877
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-382	-442	-880	-1 476	-744
Soliditet, %	84,5	85,0	85,0	85,0	63,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	456	456	456	456	456
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 096	4 096	4 096	4 096	4 556
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 480	23 480	23 480	23 480	23 020
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,38	1,20	1,20	1,16	1,23
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,4	15,3	15,1	15,0	24,5

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 947 084
Årets resultat	-381 585
	<hr/>
	-9 328 669
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	283 185
I ny räkning överföres	-9 611 854
	<hr/>
	-9 328 669

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

SV.  
 -2019  
 2019  
 2019  
 2019

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 633 074	1 615 498
Övriga rörelseintäkter		39 312	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 672 386</b>	<b>1 615 498</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 069 311	-1 097 411
Övriga externa kostnader	4	-128 091	-120 839
Personalkostnader	5	-131 420	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 647	-610 647
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 939 469</b>	<b>-1 960 317</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-267 083</b>	<b>-344 819</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		9 502	9 972
Räntekostnader		-123 639	-106 669
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 137</b>	<b>-96 697</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-381 220</b>	<b>-441 516</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-381 220</b>	<b>-441 516</b>
Skatt på årets resultat		-365	-376
<b>Årets resultat</b>		<b>-381 585</b>	<b>-441 892</b>

SV.  
HBS

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	57 697 991	58 285 595
Inventarier, verktyg och installationer	7	155 066	178 109
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 853 057</b>	<b>58 463 704</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 853 057</b>	<b>58 463 704</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		28 276	2 787
Övriga fordringar		42 273	41 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 153	63 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 702</b>	<b>107 349</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 141 473</b>	<b>2 671 004</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 267 175</b>	<b>2 778 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 120 232</b>	<b>61 242 057</b>

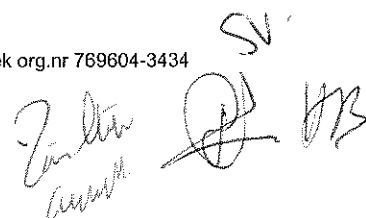
SV  
Zin...  
K...  
HB



# BALANSRÄKNING

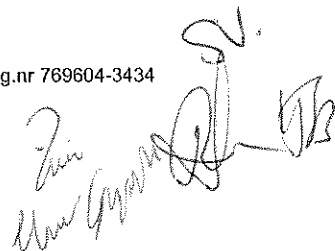
	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	60 602 751	60 602 751
Yttre fond	402 498	201 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>61 005 249</b>	<b>60 804 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad förlust	-8 947 084	-8 303 943
Årets resultat	-381 585	-441 892
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 328 669</b>	<b>-8 745 835</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>51 676 580</b>	<b>52 058 165</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	8 900 000	8 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 900 000</b>	<b>8 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	73 256	77 301
Aktuell skatteskuld	43 997	5 061
Övriga skulder	30 260	13 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	396 139	187 821
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>543 652</b>	<b>283 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>61 120 232</b>	<b>61 242 057</b>

SV  
Zindel  
Amal



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-267 083	-344 819
Avskrivningar	610 647	610 647
Erhållen ränta mm	9 502	9 972
Erlagd ränta	-123 639	-106 669
Betald inkomstskatt	-365	-376
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>229 062</b>	<b>168 755</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-25 489	-2 787
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	7 136	-1 609
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-4 045	-39 235
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	263 805	-10 645
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>470 469</b>	<b>114 479</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Årets inköp	0	-183 579
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-183 579</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>470 469</b>	<b>-69 100</b>
Likvida medel vid årets början	2 671 004	2 740 104
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 141 473</b>	<b>2 671 004</b>

Handwritten signature and a circular stamp with the letters 'SV' inside.

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Installationer	10-20 %

#### *Fastighetsskatt / Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

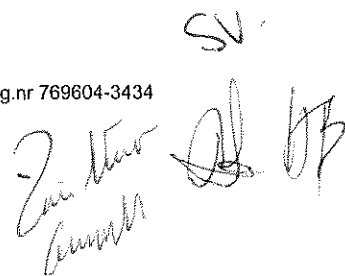
Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	993 396	990 888
	Hyresintäkter lokal	615 184	583 139
	Övriga intäkter	52 606	38 769
	Överlåtelse och pantförskrivningsavgift	10 745	2 702
	Rabatt bostadsrätter	-38 857	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 633 074	1 615 498

SV.  
*[Handwritten signatures]*

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel och städ	113 648	115 649
	Reparationer och underhåll	272 271	283 167
	Hissar	43 192	40 495
	Yttre skötsel	1 402	500
	Fastighetsel	64 059	68 849
	Fjärrvärme	317 725	325 631
	Vatten	32 413	31 849
	Renhållning	15 956	29 892
	OVK	11 687	23 829
	Fastighetsförsäkring	35 389	35 358
	Fastighetsavgift / skatt	117 637	77 614
	Kabel-TV	5 911	5 800
	Bredband/stadsnät	33 240	33 240
	Övriga driftkostnader	4 781	25 538
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 069 311</b>	<b>1 097 411</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	65 332	64 110
	Revisionsarvode	23 377	23 595
	Kostnader medlems- och styrelsemöten	10 569	959
	Avgift brf- organisation	5 025	4 961
	Inkassokostnader	315	165
	Bankkostnader	2 272	2 265
	Konsultarvoden	4 377	7 841
	Övriga externa kostnader	16 824	16 943
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>128 091</b>	<b>120 839</b>
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 420	31 420
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>131 420</b>	<b>131 420</b>

SV.  
Zari Khan  
Summa



## NOTER

Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	61 467 980	61 467 980
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 467 980	61 467 980
	Ingående avskrivningar	-3 182 385	-2 594 781
	Årets avskrivningar	-587 604	-587 604
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 769 989	-3 182 385
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 697 991</b>	<b>58 285 595</b>
	Redovisat värde byggnader	26 593 948	26 878 807
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	13 259 287	13 562 032
	Redovisat värde mark	17 844 756	17 844 756
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>57 697 991</b>	<b>58 285 595</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 395 000	67 083 000
	varav byggnader:	30 759 000	25 832 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	207 005	23 426
	Inköp	0	183 579
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 005</b>	<b>207 005</b>
	Ingående avskrivningar	-28 896	-5 853
	Årets avskrivningar	-23 043	-23 043
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 939	-28 896
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 066</b>	<b>178 109</b>

*Zin Mar Gunnar*  
SV.  
*R* *HR*


## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetald försäkring	30 101	29 836
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	16 741	16 333
	Förutbetald serviceavgift hissar	0	8 623
	Stockholm stadsnät	8 311	8 310
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>55 153</b>	<b>63 102</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Lån Stadshypotek	8 900 000	8 900 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 900 000</b>	<b>8 900 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,45		3 700 000
Stadshypotek	Rörligt 3 mån	1,45		5 200 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>8 900 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>8 900 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader	28 319	23 436
	Förutbetalda avgifter/hyror	105 523	70 573
	Upplupen el	4 506	6 550
	Upplupen fjärrvärme	39 744	40 380
	Upplupet revisionsarvode	24 000	24 000
	Övriga upplupna kostnader	194 047	22 882
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>396 139</b>	<b>187 821</b>

*Zinn Maria Gynell*  


## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>22 100 000</u>	<u>22 100 000</u>
Summa ställda säkerheter	22 100 000	22 100 000

Stockholm 2020-06-02

Yasmine Härnebo Grapenwall

Henrik Björkqvist

Pierre Löfman

Stina Viktorsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/6 2020.

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Elda med Kärlek  
Org.nr. 769604-3434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elda med Kärlek för år 2019.

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.

### 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 Brf Elda med Kärlek för år 2019 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.

Stockholm den 8 juni 2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor