

Bostadsrättsföreningen Eldaren nr 9



Årsredovisning 2025

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldaren nr 9 lämnar här redovisning för verksamhets- och räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning."

Föreningen registrerades 29 juni 1972. Gällande stadgar registrerades den 19 april 2018. Styrelsens säte är Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag (dvs sk äkta förening).

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Eldaren nr 9 inklusive mark, Birkagatan 17 i Matteus församling, Stockholm.

Huset byggdes 1910, med Rörstrand AB som byggherre och Dorph & Höög som arkitekter, och omfattar nu 21 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9 st	2 st	7 st	2 st	1 st

Lokalen hyrs av Dorre Home AB. Hyran justeras årligen i enlighet med index. Totalytan är 1531 m² bostadslägenheter och 99 m² lokal. Byggnaden värms med fjärrvärme.

Taxeringsvärdet per 2025-12-31 var 73.633.000 kr, varav 46.274.000 kr avser mark och 27.359.000 kr avser byggnad. Fördelningen är 71.000.000 kr bostäder och 2.633.000 kr lokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningsaktiviteter

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma haft följande sammansättning

Ledamöter: Jonas Bill, ordförande
Peter Svahn, kassör
Heidi Rundt (utflyttad 2025-12-19)
Erica Acekebo

Suppleant: Monika Wirkkala, sekreterare

Revisor: Jimmy Enhammar
Revisorssuppleant: Olivia Kotiranta

Valberedning: Helena Fallberg
Richard Jenkins

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 20 maj 2025.
Två extra föreningsstämmor har kallats för beslut om nya stadgar (den 2 december 2025 och den 13 januari 2026).

Under året har styrelsen tagit fram ett förslag till nya stadgar, baserat på uppdaterad mall och juridisk rådgivning från Bostadsrätterna. Förslaget har skickats till medlemmarna för synpunkter och beslut behandlas vid nämnda stämmor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.
Året har präglats av konsolidering, löpande underhåll, förstärkt fastighetsförvaltning och ett tydligt fokus på långsiktig hållbarhet i ekonomi och fastighet.

Under året har lägenhet nr 33 tillträtts av ny ägare.

Information har skickats till medlemmar om fönstertätning, cyklar, sopor och ordningsfrågor.

Störningsärenden och boendefrågor har hanterats i dialog med berörda parter.
Dialog har vid upprepade tillfällen förts med lokalhyresgästen kring nyttjandet av lokalen.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med stöd av Bo Bra AB.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

◆ fjärrvärme:	Stockholm Exergi AB
◆ vatten:	Stockholm Vatten AB
◆ elhandel:	Fortum Markets AB
◆ elnät:	Ellevio AB
◆ städning:	Bo Bra Fastighetsförvaltning BBFF AB
◆ hushållssophämtning:	Stockholm Avfall AB
◆ övrig sophämtning:	PreZero Recycling AB
◆ fastighetsskötsel:	Bo Bra Fastighetsförvaltning BBFF AB
◆ hissunderhåll:	Kone AB
◆ hissbesiktning:	Dekra Industrial AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.
Styrelsen har under hösten utrett alternativa fastighetsförvaltare.

Huset

Under året har bland annat följande åtgärder och uppföljningar gjorts:

- Ny port mot gatan har installerats och kompletterats med nytt handtag, justerad låskolv och dörrstopp.
- Avtal med Kone för hisservice tecknades och skyltning förbättrats för att minska driftstörningar.
- Trädgårds- och gårdsskötsel genomförts löpande; särskilt arbete noterades inför våren.
- Gemensam vårstädning genomfördes, efterföljt av grillning och samvaro.
- Fönstertätning genomförts av medlemmar i föreningen.
- Spricka i takfot ovanför en lägenhet säkrats. Slutlig åtgärd sker våren 2026.
- Trappstädning följts upp gentemot entreprenör.
- Cykelinventering genomförts och herrelösa cyklar omhändertagits enligt beslut.

Planer framåt

Styrelsens fokus framåt är:

- Fortsatt konsolidering av ekonomin
- Långsiktig planering av stammar och större underhåll
- Fortsatt förbättring av boendemiljö, gård och gemensamma utrymmen

Större arbeten utförda tidigare år

✓ Besiktning av VVS-system och våtrum	2024
✓ Trädbeskrning och ny spaljè på gården	2024
✓ Ombyggnad av soprummet pga nytt regelverk	2023
✓ Kameraöversyn av avloppsstammar	2023
✓ Stamspolning	2022
✓ Renovering av taket	2020
✓ Renovering av hiss	2017
✓ Fiberanslutning	2017
✓ Byte av fjärrvärmecentral	2010
✓ Målning av källare/cykelrum	2009
✓ Balkonger byggdes	2008
✓ Fönsterrenovering	2006
✓ Ombyggnad av gård	2005
✓ Renovering av fasad	2002
✓ Renovering av trapphus	2002
✓ Ventilationsupprustning	2002
✓ Tvättstugerenovering	2002

Ekonomi

Styrelsen beslutade under våren att höja avgifterna med 10 % från den 1 juli 2025 med anledning av ökade kostnader, främst fjärrvärme, räntor och övriga driftkostnader.

Årsavgifterna (definierade enl. BFN) utgör 77% av intäkterna.

Lokalhyran justerades upp i enlighet med index. *Intäkterna* steg med 4%.

Föreningens ekonomi har därmed stabiliserats, samtidigt som utrymme skapats för framtida underhåll.

Förbrukningskostnaderna minskade sammanlagt med 7%, främst tack vare lägre kostnad för fastighetsskötsel och gård (förra året spaljébygge).

Underhållskostnaderna sjönk. De hamnade på ungefär hälften av de senaste fem årens genomsnitt.

Förvaltningskostnaderna minskade, förra året hade vi bl.a. status- och konditionsbesiktning av VVS-system och våtrum under Övr främmande tjänster.

Avskrivningarna ökade med den nya porten.

Räntekostnaderna sänktes kraftigt efter de två senaste årens höga nivåer.

Övriga finansiella intäkter är utdelningen från Brandkontoret, vårt försäkringsbolag.

Årets resultat blev glädjande nog ett överskott med 128.591 kr.

Föreningen hade vid årsskiftet fem *hypotekslån* hos SEB, se Not 7, varav tre med bunden och två med rörlig ränta. Efter årets amortering med 101.360 kr uppgår de till 6.581.312 kr.

Den ekonomiska ställningen är god, med en belåning på bara 9%. Styrelsen bedömer att föreningen står stabilt efter ett år präglat av ansvarstagande ekonomiska beslut och löpande förbättringar i fastigheten.

Arvode till styrelsen har utgått med sammanlagt 4.995 kr.

Några nyckeltal

		2021	2022	2023	2024	2025
Intäkter	[tkr]	985	1 017	1 113	1 159	1 200
Resultat	[tkr]	-8	11	-150	-77	129
Årsavgift	1) [kr/m ²]	496	509	521	573	602
Drift	3) [kr/m ²]	524	553	557	527	481
- varav värme	2) [kr/m ²]	124	117	132	144	143
- varav el	2) [kr/m ²]	25	36	31	28	32
- varav VA	2) [kr/m ²]	24	16	25	31	35
Sparande	4) [kr/m ²]	185	141	82	51	161
Kapitalkostnad	2) [kr/m ²]	9	36	158	159	100
Lån - total yta	2) [kr/m ²]	4 286	4 224	4 162	4 100	4 038
Lån - bostadsrättsyta	1) [kr/m ²]	4 564	4 497	4 431	4 365	4 299
Belåning	5) [%]	11	9	9	9	9
Räntekänslighet	6) [%]	9	9	9	8	7

- 1) Beräknat på total bostadsrättsyta.
- 2) Beräknat på total yta.
- 3) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total yta.
- 4) Avskrivningar + Årsresultat + Planerat underhåll, på total yta.
- 5) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.
- 6) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.

Ett nyckeltal har tillkommit som följd av kraven i Bokföringsnämndens nya direktiv (BFNAR 2023:1). Värme, el och vatten utgör tillsammans nyckeltalet Energi.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	-5.026.144,-
Årets resultat	<u>128.591,-</u>
Summa	-4.897.553,-

disponeras sålunda:

Avsätts till yttre fond	193.782,-
lanspråkstagande yttre fond	-75.311,-
I ny räkning föres	<u>-5.016.024,-</u>
Summa	-4.897.553,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.

EX
B JB

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2025	2024
Intäkter			
Årsavgifter	1	921 162	877 308
Övriga avgifter	1	1 760	2 459
Lokalhyror		271 024	267 871
Balkongtillägg		4 800	4 800
Övriga intäkter		1 280	6 994
<i>Summa intäkter</i>		1 200 026	1 159 432
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		233 058	235 232
Vatten		57 682	50 828
El		51 747	45 297
Gård		4 356	34 505
Städning		5 725	
Sophämtning		50 054	51 048
Fast.skötsel o städning inkl snö o sot		88 500	102 594
Förbrukningsmaterial		2 400	9 418
<i>Summa förbrukning</i>		493 522	528 922
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		18 754	29 512
Uh VVS		5 062	14 948
Uh el		0	0
Uh hiss		46 898	51 412
Uh tvättstuga		4 597	9 680
Uh ventilation		0	0
Förbrukningsinventarier		10 328	4 192
<i>Summa underhåll</i>		85 639	109 744
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		2 626	0
Försäkring		51 568	46 593
Bankkostnader		3 314	3 340
Ekonomiska förvaltning		51 531	56 601
Övriga främmande tjänster		0	27 500
Föreningsavgifter		4 930	4 930
Stämmor och möten		22 842	15 487
Övrigt		60	870
Arvoden		4 995	4 995
<i>Summa förvaltning</i>		141 866	160 316
<i>Avskrivningar</i>			
Avskr byggnad		31 370	31 370
Avskr lok-ombyggnad		0	0
Avskr balkonger		15 273	15 273
Avskr tak,fönster		30 476	30 259
Avskr fasad		0	0
Avskr entré, trapphus		6 682	0
Avskr VA-stammar		0	0
Avskr värmeanläggning		6 313	6 313
Avskr maskiner		0	0
Avskr tvättstuga		34 123	34 123
<i>Summa avskrivning</i>		124 237	117 338

RESULTATTRAKNING

Belopp i kronor	Not	2025	2024
Resultat efter avskrivningar		354 762	243 112
Finansiella poster			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		898	8 501
Övriga finansiella intäkter		35 970	35 145
<i>Summa finansiella intäkter</i>		36 868	43 646
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		200 505	303 609
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa finansiella kostnader</i>		200 505	303 609
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		62 534	60 297
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		62 534	60 297
Årets resultat		128 591	-77 148

BALANSRAKNING

Belopp i kronor – 31/12

	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	2	11 000 000	11 000 000
Byggnad	2,3	2 000 183	2 031 553
Balkonger	2,3	698 770	714 043
Fönsterrenovering	2,3	0	30 476
Dörrar	2,3	126 963	30 250
Värmeanläggning	2,3	154 135	160 448
Tvättstuga	2,3	102 368	136 491
Andel Bostadsrätterna		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		14 084 819	14 105 661
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	4	23 866	10 578
Förutbet.kostn o upplupna int.		49 560	47 472
Likvida medel	5,6	441 009	497 461
Summa omsättningstillgångar		514 435	555 511
Summa tillgångar		14 599 254	14 661 172
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		205 597	205 597
Uppskrivningsfond		10 857 000	10 857 000
Balkongtillskott		763 671	763 671
Yttre fond		933 558	968 910
Summa bundet eget kapital		12 759 826	12 795 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 026 144	-4 984 348
Årets resultat		128 591	-77 148
Summa fritt eget kapital		-4 897 553	-5 061 496
Summa eget kapital		7 862 273	7 733 682
<i>Låneskulder</i>			
Hypotekslån	7	6 581 312	6 682 672
Summa låneskulder		6 581 312	6 682 672
<i>Övr kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	9	26 081	66 166
Förutbetalda medlemsavgifter		55 823	110 788
Förutbetalda hyror		0	0
Upplupna kostnader	10	66 483	63 343
Skatteskuld		2 287	4 521
Övriga skulder		4 995	0
Summa kortfristiga skulder		155 669	244 818
Summa skulder		6 736 981	6 927 490
Summa eget kapital och Skulder		14 599 254	14 661 172

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2025	2024
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är väsentligen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3) från och med 2025. Övergången till regelverket K3, som mycket bättre speglar en bostadsrättsförenings ekonomi och ställning, påbörjades föregående år med en del anpassningar.

Not 1 Avgifter

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Övriga avgifter omfattar överlåtelse- och pantavgifter samt andrahandsavgifter.

Not 2 Avskrivningsplan

Avskrivning sker linjärt utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Avskrivningar sker över följande antal år:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	120 år
Balkonger	50 år
Fönsterrenovering	20 år
Dörrar	20 år
Värmeanläggning	40 år
Tvättstugemaskiner	5 år

För att tydliggöra avskrivningarnas fördelning har posterna Byggnad, som tidigare även har omfattat balkongerna, och Byggnadsinvesteringar, som tidigare bestod av fönsterrenovering och värmecentralen, delats upp och redovisas som egna komponenter. Därmed kan avskrivningarna bli korrekta med avseende på livslängderna.

Not 3 Anläggningstillgångar

Byggnad	skrivs av med 0,83%		
Anskaffningsvärde		3 764 367	3 764 367
Ackumulerad avskrivning		-1 732 814	-1 701 444
Årets avskrivning		-31 370	-31 370
	Bokfört värde	2 000 183	2 031 553
Balkonger	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		763 671	763 671
Ackumulerad avskrivning		-49 628	-34 355
Årets avskrivning		-15 273	-15 273
	Bokfört värde	698 770	714 043
Fönsterrenovering	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		605 187	605 187
Ackumulerad avskrivning		-574 711	-544 452
Årets avskrivning		-30 476	-30 259
	Bokfört värde	0	30 476
Dörrar	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		30 250	
Årets anskaffning		103 395	30 250
Årets avskrivning		-6 682	
	Bokfört värde	126 963	30 250

EX
B 7A

Belopp i kronor – 31/12	2025	2024
-------------------------	------	------

Not 3 Anläggningstillgångar – forts.

Värmeanläggning	skrivs av med 2,5%		
Anskaffningsvärde		252 500	252 500
Akkumulerad avskrivning		-92 052	-85 739
Årets avskrivning		-6 313	-6 313
	Bokfört värde	154 135	160 448
Tvättstuga	skrivs av med 20%		
Anskaffningsvärde		170 614	
Årets anskaffning			170 614
Akkumulerad avskrivning		-34 123	
Årets avskrivning		-34 123	-34 123
	Bokfört värde	102 368	136 491

Not 4 Kortfristiga fordringar

Fordran medlemmar m.m.	18 879	5 333
Skattekonto	4 987	5 245
	Summa	23 866

Not 5 Likvida medel

Affärskonto SEB	129 455	86 744
Sparkonto SEB	311 554	410 717
	Summa	441 009

Not 6 Förändring i likvida medel

Årets resultat	128 591	-77 148
+ Avskrivningar	124 237	117 338
	<u>252 828</u>	<u>40 190</u>
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	-15 376	-10 039
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-89 149	50 177
	<u>148 303</u>	<u>80 328</u>
- Investeringar	-103 395	-200 864
- Amorteringar	-101 360	-101 360
	<u>-56 452</u>	<u>-221 896</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	<u>-56 452</u>	<u>-221 896</u>

Not 7 Hypotekslån

SEB 32210007	2,64% rörlig → 260318	363 750	378 750
SEB 37285641	2,89% bunden → 260428	1 272 520	1 294 640
SEB 37308250	2,89% bunden → 260428	1 272 521	1 294 641
SEB 37308285	2,60% rörlig → 260318	1 272 521	1 294 641
SEB 43970356	2,89% bunden → 260428	2 400 000	2 420 000
	Summa	6 581 312	6 682 672

Not 8 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	7 552 312	7 552 312
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Belopp i kronor – 31/12 **2025**

Not 9 Leverantörsskulder

Sth Exergi	4 310
PreZero	1 902
BoBra	19 869
Summa	26 081

Not 10 Upplupna kostnader

Värme	30 746
Vatten o avfall	14 055
Elnät	3 421
Elhandel	1 042
Övr sophämtning	2 948
Fastighetskötsel	7 375
Räntor	6 896
Summa	66 483

Stockholm den *16/4* 2026



Jonas Bill



Peter Svahn



Erica Ackebo



Heidi Rundt

Min revisionsberättelse har avgivits den *16 April* 2026.



Jimmy Enhammar

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 9, org. nr. 702002-8861
("Föreningen")

Undertecknande, utsedda att som internrevisorer granska Föreningens förvaltning av räkenskaper för räkenskapsåret 20250101-20251231, avger härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat Föreningens resultat- och balansräkning, förvaltningsberättelsen samt övrigt bokföringsunderlag som tillhandahållits oss.

Utifrån vår granskning kan vi inte finna annat än att såväl förvaltningen av Föreningens medel som bokföringen har skötts på ett bra sätt.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 April 2026



Jimmy Enhammar
Revisor



Olivia Kotiranta
Revisorssuppleant