

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Eldsundsviken 1
Org nr: 769627-1936

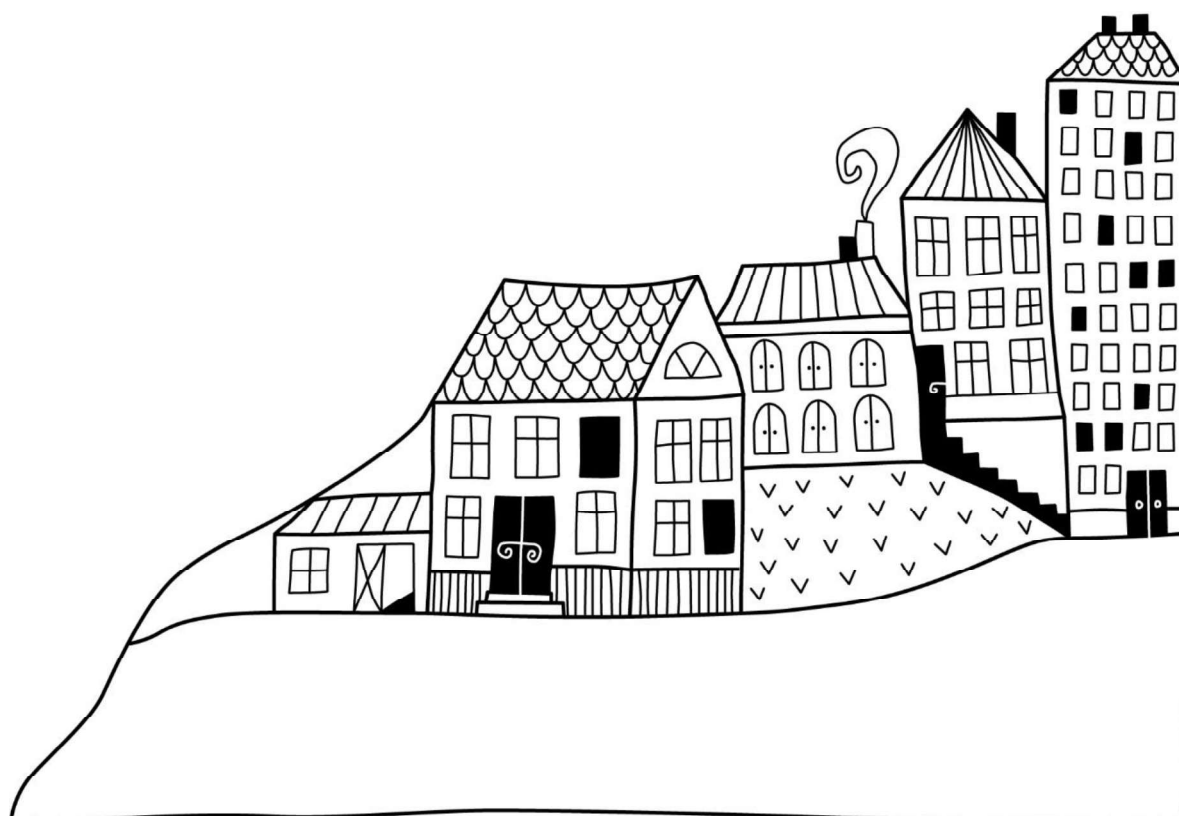




Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eldsundsviken 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Kommande verksamhetsår ska föreningens samtliga lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 150% till 157%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 619 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldsund 6:20 i Strängnäs kommun. På fastigheten finns byggnader med 34 lägenheter färdigställda 2018. Fastighetens adress är Bataljonsgatan 10 A-C.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total bostadsarea	2 832 m ²
Årets taxeringsvärde	57 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 218 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 68 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Urban Boström	Ordförande	2024
Elin Erlandsson	Sekreterare	2024
Kim Thomé	Vice ordförande	2024
Bengt Orvnäs	Ledamot	2025
Thomas Olsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Nylén	Suppleant	2025
Viktor Andersson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Eje Öberg	Förtroendevald revisor

Valberedning

Lotta Alterbeck
Johan Syk
Mona Orvnäs

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar för att skapa möjlighet för föreningens medlemmar att göra frivilliga kapitaltillskott. Kapitaltillskott gör att bostadsrättshavare får en lägre månadsavgift än vad denne annars skulle haft eftersom föreningens finansieringskostnader minskar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 13%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 37 % från och med 2023-10-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten, ordinarie stämma den 20 maj samt extra stämma den 27 juni för att göra ändring i stadgarna och möjliggöra för medlemmarna att kunna göra kapitaltillskott. Efter sommaren så höll vi även ett medlemsmöte den 3 augusti för att diskutera föreningens ekonomi samt möjliga lösningar där vi enades om att följa styrelsens förslag om att höja avgiften med 37% men att också för de som önskar kunna göra ett kapitaltillskott.

Vi har hanterat en del garantiärenden och besiktningsärenden men nu återstår endast ett par stycken kvar. Allvarligast är radonproblemet som nu är begränsat till två lägenheter på bottenplan och åtgärder har vidtagits och fler kommer att vidtas för att även dessa lägenheter ska få värden under rekommenderade värden.

Vi har under året bytt entreprenör när det gäller snöröjning och halkbekämpning.

Uppföljningsmöten har skett med Riksbyggen gällande förvaltarskapet.

Stort fokus har varit på ekonomin och vår omvärlds påverkan på vår förening. Inflationen har varit extremt hög, räntorna har ökat kraftigt samt vissa produkter har varit svåra att få tag i vilket påverkat kostnadsbilden. Elpriser och värmekostnader har ökat. Så att vi tvingades till avgiftshöjningar var inte roligt men nödvändigt.

I stort har allt gått bra även om det varit tufft och som tur är så har vi så otroligt härliga medlemmar så det ordnades grillkväll, boulevkväll, aw på bowlingen och det har pyntats otroligt fint vid våra entréer. Så stort tack till alla för att ni bidrar till allas trivsel.

Vi installerade laddstolpar för elbilar under 2022 men fick bidraget för dessa i början på 2023, totalt 64 000 kr.

5-års garantibesiktning genomfördes den 20 april.

Vi bytte entreprenör för service och underhåll på våra hissar under året och vi bytte till Nordisk hiss.

Styrelsen beslutade under hösten att vara generösa med möjligheten att hyra ut i andra hand då marknadsläget just nu är att det är svårt att sälja sin lägenhet. I nuläget kan räddningen vara att få hyra ut i andra hand och att vi då inte följer regelverket slaviskt utan är generösa med den möjligheten om man så behöver.

Två trivseldagar beslutade vi att arrangera under 2024, en på våren och en på hösten. Tanken är att vi på dessa dagar ska hjälpas åt med sådant som behöver åtgärdas samt grilla lite korv. Om inget behöver åtgärdas så grillar vi korv och har det enbart trevligt. Thomas Olsson bjuder in till dessa träffar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 145 632	1 766 447	1 712 134	1 707 254	1 696 684
Rörelsens intäkter	2 206 830	1 792 793	1 740 095	1 707 254	1 709 602
Årets resultat	-480 832	-778 376	-824 033	-731 107	-662 683
Resultat exkl avskrivningar	619 117	315 288	263 347	356 273	424 697
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	551 117	253 288	263 347	356 273	241 697
Balansomslutning	117 836 612	118 610 947	119 613 800	120 634 203	121 675 961
Årets kassaflöde	377 186	-91 152	706 489	-	-
Soliditet %	77	76	76	76	76
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	157	150	-	-	-
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	4	4	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	93	95	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,4	0,6	0,8	1,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	721	587	570	570	570
Driftkostnader kr/kvm	288	327	331	-	-
Energikostnad kr/kvm	228	201	188	-	-
Underhållsfond kr/kvm	275	251	229	164	50
Reservering till underhållsfond kr/kvm	24	22	0	0	65
Sparande kr/kvm	218	111	93	-	-
Ränta kr/kvm	180	102	110	133	128
Skuldsättning kr/kvm	9 264	9 791	9 892	9 984	10 087
Räntekänslighet %	12,9	16,7	17,4	-	-

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår:

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder, men då kommande verksamhetsårs låneomsättningar ingår i kortfristiga skulder exkluderas dem här för att ge en mer rättvisande bild av likviditeten.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	0	93 915 000	710 000	-3 368 212	-778 376
Disposition enl. årsstämmobeslut				-778 376	778 376
Reservering underhållsfond			68 000	-68 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Kapitaltillskott	1 190 212	0			
Årets resultat					-480 832
Vid årets slut	1 190 212	93 915 000	778 000	-4 214 588	-480 832

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 146 588
Årets resultat	-480 832
Årets fondreservering enligt stadgarna	-68 000
Summa	-4 695 420

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 695 420

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 145 632	1 766 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 198	26 346
Summa rörelseintäkter		2 206 830	1 792 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-815 952	-926 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 113	-244 197
Personalkostnader	Not 6	0	-8 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 099 949	-1 093 664
Summa rörelsekostnader		-2 179 013	-2 272 684
Rörelseresultat		27 817	-479 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	162	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-508 811	-298 506
Summa finansiella poster		-508 649	-298 485
Resultat efter finansiella poster		-480 832	-778 376
Årets resultat		-480 832	-778 376



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	116 721 185	117 808 565
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	43 991	56 560
Summa materiella anläggningstillgångar		116 765 176	117 865 125
Summa anläggningstillgångar		116 765 176	117 865 125
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-1 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	78 913	131 893
Summa kortfristiga fordringar		78 913	130 485
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	240 930	240 930
Summa kortfristiga placeringar		240 930	240 930
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	751 593	374 407
Summa kassa och bank		751 593	374 407
Summa omsättningstillgångar		1 071 436	745 823
Summa tillgångar		117 836 612	118 610 947



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 105 212	93 915 000
Fond för yttre underhåll		778 000	710 000
Summa bundet eget kapital		95 883 212	94 625 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 214 588	-3 368 212
Årets resultat		-480 832	-778 376
Summa fritt eget kapital		-4 695 420	-4 146 588
Summa eget kapital		91 187 792	90 478 412
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	9 165 185
Summa långfristiga skulder		0	9 165 185
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 236 993	18 562 866
Leverantörsskulder		95 808	79 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	316 019	324 806
Summa kortfristiga skulder		26 648 820	18 967 350
Summa eget kapital och skulder		117 836 612	118 610 947



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-480 832	-778 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 099 949	1 093 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	619 117	315 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	51 572	-119 119
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	7 343	60 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	678 032	256 856
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-62 844
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-62 844
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 491 058	-285 164
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 190 212	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 846	-285 164
Årets kassaflöde	377 186	-91 152
Likvidamedel vid årets början	615 337	706 489
Likvidamedel vid årets slut	992 523	615 337
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 041 032	1 662 672
Hyror, p-platser	110 025	110 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 425	-6 525
Summa nettoomsättning	2 145 632	1 766 447

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 720	5 556
Öresutjämnings	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	52 480	20 791
Summa övriga rörelseintäkter	61 198	26 346

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	-33 988	-131 446
Försäkringspremier	-28 393	-27 011
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 498
Serviceavtal	-18 674	-18 661
Obligatoriska besiktningar	-5 809	-5 485
Snö- och halkbekämpning	-14 215	-40 208
Förbrukningsinventarier	-19 799	-9 129
Vatten	-139 243	-134 236
Fastighetsel	-94 783	-93 921
Uppvärmning	-413 019	-340 810
Sophantering och återvinning	-48 029	-46 411
Förvaltningsarvode drift	0	-77 658
Summa driftskostnader	-815 952	-926 475



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-236 071	-182 424
IT-kostnader	-11 325	-7 302
Arvode, yrkesrevisorer	4 250	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 994	-11 678
Kreditupplysningar	0	-509
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 988	-13 481
Kontorsmateriel	-198	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 270
Bankkostnader	-3 787	-1 863
Övriga externa kostnader	0	-1 671
Summa övriga externa kostnader	-263 113	-244 197

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga personalkostnader	0	-8 348
Summa personalkostnader	0	-8 348

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 087 380	-1 087 380
Avskrivning Laddstolpar	-12 569	-6 284
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 099 949	-1 093 664

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	21
Ränteintäkter skattekonto	150	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	162	21



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-508 538	-289 098
Övriga räntekostnader	-273	-338
Övriga finansiella kostnader	0	-9 070
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-508 811	-298 506

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 738 000	108 738 000
Mark	14 054 390	14 054 390
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 792 390	122 792 390

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 983 825	-3 896 445
	-4 983 825	-3 896 445

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 087 380	-1 087 380
	-1 087 380	-1 087 380

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 071 205** **-4 983 825****Restvärde enligt plan vid årets slut****116 721 185** **117 808 565****Varav**

Byggnader	102 666 795	103 754 175
Mark	14 054 390	14 054 390

Taxeringsvärden

Bostäder	57 800 000	57 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde **57 800 000** **57 800 000***varav byggnader* 48 000 000 48 000 000*varav mark* 9 800 000 9 800 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	62 844	0
	62 844	0
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	62 844
	0	62 844
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 844	62 844
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-6 284	0
	-6 284	0
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-12 569	-6 284
	-12 569	-6 284
Akkumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	-18 853	-6 284
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 853	-6 284
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 991	56 560

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 171	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 333	56 181
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 451	249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 958	75 463
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 913	131 893

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31*	2022-12-31
Simplicity företagsfond	240 930	240 930
Summa övriga kortfristiga placeringar	240 930	240 930

*Aktuellt marknadsvärde 2023-12-31 258 547 kr

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	751 593	374 407
Summa kassa och bank	751 593	374 407



Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	26 236 993	27 728 051
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-268 188	-94 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 968 805	-18 468 866
Långfristig skuld vid årets slut	0	9 165 185

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN		2023-09-01	9 232 940,00	-7 970 218,00	1 262 722,00	0,00
SBAB	0,78%	2024-05-15	9 259 185,00	0,00	94 000,00	9 165 185,00
SBAB	4,84%	2024-08-15	9 235 926,00	0,00	94 484,00	9 141 442,00
SBAB	4,85%	2024-09-02	0,00	7 970 218,00	39 852,00	7 930 366,00
Summa			27 728 051,00	0,00	1 491 058,00	26 236 993,00

*Senast kända räntesatser. Genomsnittlig låneränta under 2023 var 1,89%.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	12 388
Upplupna driftskostnader	14 215	20 658
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 337
Upplupna elkostnader	12 174	16 156
Upplupna vattenavgifter	11 894	11 001
Upplupna värmekostnader	53 169	50 861
Upplupna kostnader för renhållning	4 080	3 947
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 033
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247	22 669
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	220 241	165 756
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 019	324 806

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

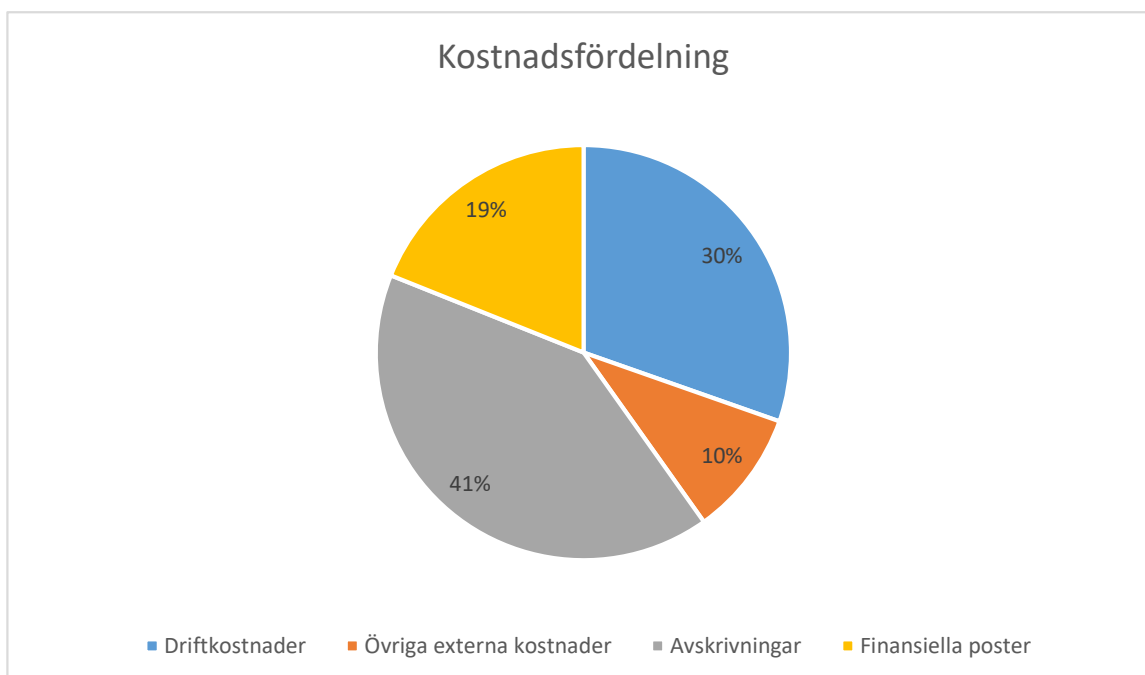
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	815 952	926 475
Övriga externa kostnader	263 113	244 197
Personalkostnader	0	8 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 099 949	1 093 664
Finansiella poster	508 649	298 485
Summa kostnader	2 687 662	2 571 169



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	0	39 704
Fastighetsskötsel extra	0	454
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 498
Serviceavtal	18 674	18 661
Städ grund	0	33 000
Hissbesiktning	5 809	5 485
Snö- och halkbekämpning	14 215	40 208
Rep bostäder utg för köpta tj	0	4 203
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	16 097
Rep installationer utg för köpta tj	973	36 072
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 085	1 044
Rep install utg för köpta tj Värme	3 997	20 650
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 056	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	5 523	3 276
Rep install utg för köpta tj Låssystem	17 000	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1 693
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	9 150
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 354	7 395
Rep markytor utg för köpta tj	0	20 815
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	11 052
Fastighetsel	94 783	93 921
Uppvärmning	413 019	340 810
Vatten	139 243	134 236
Sophämtning	48 029	46 411
Fastighetsförsäkring	28 393	27 011
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	4 500
Förbrukningsinventarier	0	1 279
Förbrukningsmaterial	19 799	7 850
Summa driftkostnader	815 952	926 475



Brf Eldsundsviken 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Eldsundsviken 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

