

Årsredovisning för

BRF Eldorado

747000-0766

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eldorado, 747000-0766, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 19540515. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 19560206 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-01

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun

Föreningen äger marken med äganderätt

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Myran 5 i Trelleborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Nygatan 66 i Trelleborg

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total tomtarea 1095 kvadratmeter, Total bostadsarea 997 kvadratmeter.

Fastigheten är taxerad till 13 038 000 (13 038 000)

Smygehamn Bostäder AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	3
2 rum och kök	5
3 rum och kök	4
4 rum och kök	3
Bostadsrättslokal	1

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Styrelse

Ordinarieledamöter

Sven Jörgensen
Viktor Sundström
Per-Olle Andersson
Leif Fors

Suppelanter

Rosanna Möller

Revisor

Magnus Bergström

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 14

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 13

3 bostadsrätter har överlåtit under året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har höjt värdet på marken till taxera värde på mark genom uppskrivningsfond för att få en förbättrad soliditet.

Föreningen har fått 58.374 kr i Elstöd.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	488 498	426 360	387 564	387 743
Resultat efter finansiella poster	-115 455	-1 570 401	-233 793	-115 294
Soliditet, %	33,6	0	0	0
Årsavgift per kvadratmeter				
upplåten med bostadsrätt	454			
Skuldsättning per kvadratmeter	3 214			
Sparande per kvadratmeter	-15			
Räntekänslighet	7			
Energikostnad per kvadratmeter	188			
Skuldsättning per kvadratmeter				
upplåten med bostadsrätt	3 214			
Årsavgifternas andel i procent				
av totala rörelseintäkter	89%			

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för ytte underhåll	Reserv fond	Uppskrivning fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	25 600	85 872	884 833		-1 250 439	-1 570 401	-1 824 835
Uppskrivningsfond				3 813 415			3 813 415
Disposition enl årsstämmoprotokoll					-1 570 401	1 570 401	-
Årets resultat						-115 455	-115 455
Vid årets slut	25 600	85 872	884 833	3 813 415	-2 820 840	-115 455	1 873 125

Upplysning om förlust

Styrelsens bedömning är att årets förlust påverkar föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har beslutat om höjning av månadsavgiften från och med 2024-10-01

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 820 840
årets resultat	-115 455
Totalt	-2 936 295
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-2 936 295
Summa	-2 936 295

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	488 498	426 360
Övriga rörelseintäkter		59 922	956
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		548 420	427 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-301 216	-1 676 459
Övriga externa kostnader	4	-49 947	-65 088
Personalkostnader	5	-47 304	-16 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 432	-157 442
Summa rörelsekostnader		-555 899	-1 915 649
Rörelseresultat		-7 479	-1 488 333
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 090	5 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 066	-87 688
Summa finansiella poster		-107 976	-82 068
Resultat efter finansiella poster		-115 455	-1 570 401
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-115 455	-1 570 401
Skatter			
Årets resultat		-115 455	-1 570 401

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 367 369	1 711 386
Summa materiella anläggningstillgångar		5 367 369	1 711 386
Summa anläggningstillgångar		5 367 369	1 711 386
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 487	13 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 078	9 125
Summa kortfristiga fordringar		39 565	23 080
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		162 840	216 326
Summa kassa och bank		162 840	216 326
Summa omsättningstillgångar		202 405	239 406
SUMMA TILLGÅNGAR		5 569 774	1 950 792

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 600	25 600
Fond för yttre underhåll		85 572	85 572
Uppskrivningsfond		3 813 415	-
Reservfond		884 833	884 833
Summa bundet eget kapital		4 809 420	996 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 820 840	-1 250 439
Årets resultat		-115 455	-1 570 401
Summa fritt eget kapital		-2 936 295	-2 820 840
Summa eget kapital		1 873 125	-1 824 835
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 415 000	3 461 000
Summa långfristiga skulder		3 415 000	3 461 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		46 000	46 000
Leverantörsskulder		77 769	90 995
Övriga skulder		74 409	72 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 471	105 065
Summa kortfristiga skulder		281 649	314 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 569 774	1 950 792

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-7 479	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	157 432	
	149 953	
Erhållen ränta	3 090	
Erlagd ränta	-111 066	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 977	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 485	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-32 978	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 486	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-46 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 000	
Årets kassaflöde	-53 486	
Likvida medel vid årets början	216 326	
Likvida medel vid årets slut	162 840	

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	37
-Fönster	20
-Balkonger	20
-Värmeanläggning	18
-Tak	16
-Dränering	15

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar})$$

Sparande

Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan ökar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Not 2 Nettoomsättning**Nettoomsättning**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	444 474	387 936
Årsavgifter lokal	44 024	38 424
Summa	488 498	426 360

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	0	36 000
Trädgårdsskötsel	0	20 000
Reparationer	34 035	1 282 508
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25 424	24 304
Försäkringspremier	16 747	15 507
Serviceavtal	6 516	6 516
Vatten	57 377	50 490
Fastighetsel	144 781	207 530
Sophantering och återvinning	16 336	17 656
Eldningsolja	0	15 948
Summa	301 216	1 676 459

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	42 133	39 023
Övriga förvaltningskostnader		
Bankkostnader	1 700	25 075
Övriga externa kostnader	6 114	990
Summa	49 947	65 088

Not 5 Personal**Antal anställda**

	2023-12-31	2022-12-31
Antal anställda	1	0
Summa	1	0

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning anställd	36 000	0
Ersättning till styrelse	0	13 000
Sociala avgifter	11 304	3 660
Summa	47 304	16 660

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 552 119	3 552 119
	<u>3 552 119</u>	<u>3 552 119</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 065 318	-1 907 876
-Årets avskrivning enligt plan	-157 432	-157 442
	<u>-2 222 750</u>	<u>-2 065 318</u>
Mark	224 585	224 585
Uppskrivning mark	3 813 415	0
Redovisat värde vid årets slut	5 367 369	1 711 386
Taxeringsvärde		
Varav byggnad	9 000 000	9 000 000
Varav mark	4 038 000	4 038 000
Summa	13 038 000	13 038 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 231 000	3 277 000
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen		0
	<u>3 231 000</u>	<u>3 277 000</u>

Räntesater på lån per 231231

Lån 2954561755 (3.461.000) bundet 320325 3,19%

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	72 567	72 567
	<u>72 567</u>	<u>72 567</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 530 000	3 530 000

Underskrifter

Trelleborg

Sven Jörgensen



2024-06-13

Per-Olle Andersson



2024-06-13

Viktor Sundström



2024-06-13

Leif Fors



2024-06-13

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

Magnus Bergström
Lekmannas revisor



Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsföreningen: Eldorado

Org.nr: 747000-0766

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsföreningen Eldorado för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har enligt min bedömning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Särskild upplysning

Föreningens finansiella situation är dålig. Föreningen hade 2023 ett negativt kassaflöde trots kassaökande engångspost. Det negativa kassaflödet kan riskera fortsätta om ej styrelsen vidtar åtgärder.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets resultat och balanserade medel enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trelleborg 2024-06-18

/Magnus Bergström/

Av föreningsstämma vald revisor