

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Eldvapnet

769633-9196

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldvapnet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningens fastighet består av fyra parhus och fyra attefallshus totalt 12 bostadsrätter. Den totala boytan är 1244 kvm och föreningen disponerar 17 parkeringsplatser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt femtonårig lättnadsperiod: Ingen fastighetsavgift under kalenderåren 2019-2033 samt hel fastighetsavgift från kalenderåret 2034.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 27 980 tkr, varav byggnadsvärdet är 19 824 tkr och markvärde 8 156 tkr. Värdeår är 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras med minst 50 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not i årsredovisning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Pär Ekström (Ordförande)
Desirée Spångberg Razi
Majid Maleki
Reza Mojtahedy
Stefan Nelsén
Paulo Machado

Lekmannarevisor:

Emily Shaw

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fortsatte uppvisa en god ekonomi under räkenskapsåret och därmed beslutade styrelsen att ha en avgiftsfri månad under januari 2023.

Arbetet med föreningens mark slutfördes under räkenskapsåret och Nator AB har slutligen planterat de sista tujorna under våren 2023. Föreningen har även gjort en ordentlig besiktning och underhåll utav taken på parhusen. Kostnaden för underhållet tillföll byggbolaget Condura Bygg och Inredning AB inom ramen för 10 års garantin.

Föreningen planerar att under nästa räkenskapsår att utföra underhållsmålning av fasader på samtliga fastigheter och styrelsen arbetar för fullt att hitta lämplig leverantör för underhållsmålningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 medlemmar. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	604	658	605	633
Resultat exklusive avskrivningar	265	275	279	35
Resultat efter finansiella poster	-187	-170	-154	-398
Soliditet (%)	79	79	79	79
Fastighetslån (kr/kvm)	10 543	10 687	10 832	10 977
Årsavgifter (kr/kvm)	509	509	509	509

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 370 000	25 519 000	150 000	-835 401	-169 558	51 034 041
Disposition av föregående års resultat:			50 000	-219 558	169 558	0
Årets resultat					-186 546	-186 546
Belopp vid årets utgång	26 370 000	25 519 000	200 000	-1 054 959	-186 546	50 847 495

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 054 959
årets förlust	-186 546
	-1 241 505

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-1 291 505
	-1 241 505

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

M

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	604 442	658 067
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		604 442	658 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-169 541	-178 138
Övriga externa kostnader	4	-41 214	-47 750
Personalkostnader	5	0	-26 140
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-451 602	-444 660
Summa rörelsekostnader		-662 357	-696 688
Rörelseresultat		-57 915	-38 621
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-128 631	-130 937
Summa finansiella poster		-128 631	-130 937
Resultat efter finansiella poster		-186 546	-169 558
Resultat före skatt		-186 546	-169 558
Årets resultat		-186 546	-169 558

M

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	63 303 343	63 724 945
Summa materiella anläggningstillgångar		63 303 343	63 724 945
Summa anläggningstillgångar		63 303 343	63 724 945
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		191 571	109 680
Övriga fordringar		0	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 546	51 728
Summa kortfristiga fordringar		245 117	161 484
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		638 218	609 097
Summa kassa och bank		638 218	609 097
Summa omsättningstillgångar		883 335	770 581
SUMMA TILLGÅNGAR		64 186 678	64 495 526

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 889 000

51 889 000

Fond för yttre underhåll

200 000

150 000

Summa bundet eget kapital

52 089 000

52 039 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 054 959

-835 401

Årets resultat

-186 546

-169 558

Summa fritt eget kapital

-1 241 505

-1 004 959

Summa eget kapital

50 847 495

51 034 041

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

12 935 000

13 115 000

Summa långfristiga skulder

12 935 000

13 115 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

180 000

180 000

Leverantörsskulder

59 664

48 315

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

164 519

118 170

Summa kortfristiga skulder

404 183

346 485

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 186 678

64 495 526

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-186 546	-169 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		451 602	444 660
Betald skatt		76	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		265 132	275 102
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-81 891	10 185
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 819	-20 701
Förändring av leverantörsskulder		11 349	19 978
Förändring av kortfristiga skulder		46 350	-46 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		239 121	238 214
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 000	-140 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 000	-140 790
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-180 000	-180 000
Årets kassaflöde		29 121	-82 576
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		609 097	691 673
Likvida medel vid årets slut		638 218	609 097

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före avskrivningar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fastighetslån (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån fördelad på total boyta.

Årsavgifter (kr/kvm)

Debiterade årsavgifter exklusive parkeringsplatser och övriga debiterade avgifter fördelad på total boyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	580 140	632 865
Hyror parkeringsplatser	9 900	10 800
Elavgifter bostäder	14 400	14 400
	604 440	658 065

Föreningen har haft en avgiftsfri månad under 2023.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	12 649	1 793
Besiktningkostnader	0	17 500
Övriga reparationer*	-10 745	27 665
Markarbeten	18 611	2 150
Service värmepumpar	14 225	1 426
Fastighetsel	28 361	30 171
Vatten & Avlopp	41 472	40 044
Avfallshantering	17 267	17 558
Fastighetsförsäkring	47 701	39 831
	169 541	178 138

*Övriga reparationer avser återbetalning från Condura Bygg och Inredning AB på -18 259 samt installation spegel vid infart på 7 514.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Programvaror och licenser	8 124	6 266
Års- eller föreningsstämma	2 900	7 500
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 000
Avgifter Bolagsverket	1 600	1 600
Avgifter Sollentuna kommun	0	4 284
Bankkostnader	3 590	3 100
	41 214	47 750

Not 5 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode och andra ersättningar	0	19 891
Sociala kostnader	0	6 249
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	26 140

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader föreningslån	128 306	130 054
Övriga räntekostnader	325	883
	128 631	130 937

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 470 925	65 330 135
Inköp	30 000	147 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 500 925	65 477 925
Ingående avskrivningar	-1 745 980	-1 301 320
Årets avskrivningar	-451 602	-444 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 197 582	-1 745 980
Utgående redovisat värde	63 303 343	63 731 945

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	53 546	50 676
	53 546	50 676

Not 9 Skulder till kreditinstitut

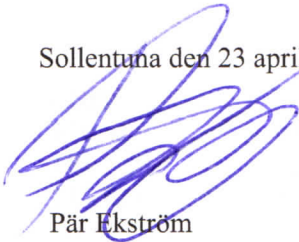
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	0,97	2025-08-15	13 115 000	13 295 000
			13 115 000	13 295 000
Kortfristig del av långfristig skuld			180 000	180 000

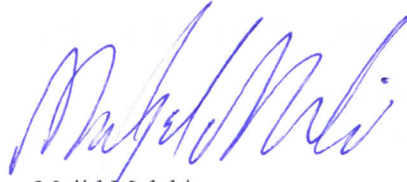
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	164 520	110 880
	164 520	110 880

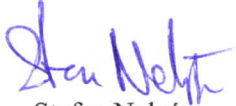
Sollentuna den 23 april 2024



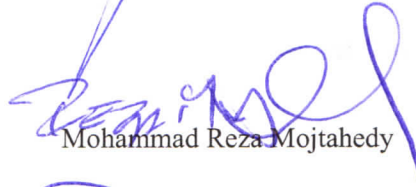
Pär Ekström
Ordförande



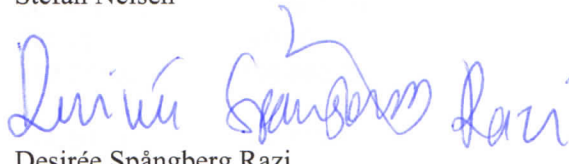
Majid Maleki



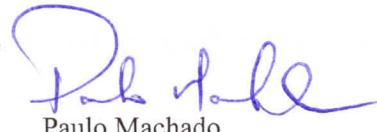
Stefan Nelsén



Mohammad Reza Mojtahedy



Desirée Spångberg Razi



Paulo Machado

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2024



Emily Shaw
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldvapnet
Org.nr 769633-9196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldvapnet för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

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. De 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 god revisionsd 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 använder jag mitt omdöme och har en 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.

- 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.

Sollentuna den 23 april 2024



Emily Shaw
Revisor