

Årsredovisning

för

BF Eldaren 6

702000-4623

Räkenskapsåret

2024

ÅRSREDOVISNING

För Bostadsföreningen Eldaren nr 6 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet: Eldaren 6

Bostadsföreningens säte är Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamot Ove Caspersen * (Ordförande)

Ledamot Lars-Olof Svensson * (Kassör)

Ledamot Olof Björk *

Ledamot Magnus Sandberg

Ledamot Richard Anderkrans

Suppleant Rolf Johansson

Suppleant Fredrik Wadensten

Förtroendevalda märkta med * står i tur att avgå vid 2024 års föreningsstämma. I enlighet med beslut vid 2022 års stämma ska ledamöter väljas på två år, så att bara halva styrelsen står i tur att avgå vid varje stämma.

Föreningens kontaktperson med Revac Redovisningsbyrå (och Botema AB, se nedan) har varit Lars-Olof Svensson.

Revisorer

Revisorer har varit Ronja Persson vid Parameter Revision AB samt Ulf Olsson som föreningens internrevisor.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2023 avhölls den 22 april 2024.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 27 medlemslägenheter har 5 st lägenhetsöverlåtelse skett under året. Föreningen upplåter 2 st hyreslokaler.

Förvaltning

Kameral förvaltare har varit Rune Evertsson, Revac Redovisningsbyrå AB. Eftersom Rune Evertsson beslutat att gå i pension från årsskiftet 2024/2025 har det upphandlats avtal med ny ekonomisk förvaltare, Botema AB, som tagit över uppdraget från 1:e januari 2025. Dock åtog Revac sig att genomföra bokslut för budgetåret 2024 och lämna förslag till budget för 2025, samt säkerställa en smidig övergång till den nya förvaltaren.

Väsentliga händelser

Under året har avgifterna höjts med 10%.

Fastigheten

Avtalet med föreningens tekniska förvaltare Delagott Förvaltning anses fungera tillfredsställande, med regelbundna ronderingar i fastigheten samt utförande av ett antal mindre åtgärder/reparationer. Bland annat har det bytts läckande ställdon för golvvärmen på 5:a våning, byte av läckande ventil i tvättstugan, byte till nya tvättkorgar i tvättstugan, nya fästen för stegen upp till taket, byte av lampor vid behov samt röjning i barnvagnsrummet och källargångarna av kvarlämnade persedlar.

Arbete med att hitta lämpliga åtgärder för att komma till rätta med fuktgenomslag i källaren har resulterat i att man enats om en teknisk lösning och upphandlat en entreprenör för att göra de nödvändiga installationerna. Arbetet kommer genomföras under våren 2025.

Som följd av att kärlen för grovsopor till trots för upprepade tillsägelse systematiskt fylldes med avfallsfraktioner som borde slängts vid miljöstationen på Tomtebogatan beslöt styrelsen att avlägsna grovsopkärlen. Detta för att bespara föreningen för onödiga kostnader för tömning av kärlen.

Dialog har förts med trädgårdsgruppen med sikte att uppgradera gården och ge den en mer inbjudande utformning. Ett förste steg togs under 2024 med inköp av nya trädgårdsmöbler. Medel för att fortsätta arbetet med uppgraderingen har avsatts i budgeten för 2025.

Som följd av konstaterat dåligt tryck i vattenledningarna på 5:e våning har styrelsen tagit beslut om installering av en tryckstegringspump. Denna kommer ge högre vattentryck i hela fastigheten. Upphandling av uppdraget har gjorts och arbetet kommer genomföras under våren 2025.

Vidare har löpande underhåll utförts.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettomsättning	1 398	1 279	1 160	1 143
Resultat efter finansiella poster	-4	-181	-49	-463
Soliditet	75	74	74	73

Täckande av förlust i årets resultat

Föreningen har möjlighet att finansiera sin framtida ekonomiska åtaganden genom att använda överskottskapital.

Nyckeltal	Not 2	2024	2023	2022	2021
Sparande/ kr/kvm		151	51	126	neg
Skuldsättning kr/kvm bostadsföreningslägenhet		2 933	3 126	3 019	3 220
Skuldsättning kr/kvm		2 671	2 846	2 748	2 932
Räntekänslighet, %		4,37	5,39	5,20	5,56
Energikostnad, VA,värme,el/kvm		231	223	194	198
Årsavgifter, kr/kvm		672	611	580	579
Årsavgifter, andel i % av totala rörelseintäkter		80	77	81	82

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

ansamlat resultat	-8 160 071
årets resultat	-4 226
	-8 164 297

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till fond för yttre underhåll.	225 015
i ny räkning överföres	-8 389 312
	-8 164 297

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital

	Inbetalda insatser/ ej uppl lägh	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll
Vid årets början	74 613	11 641 800	10 008 587	1 891 999
Förändring under året	-	-	-	25 015
Vid årets slut	74 613	11 641 800	10 008 587	1 917 014

Ansamlad förlust

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-7 953 698	-181 359
Disposition enligt föreningstämmobeslut	-206 373	181 359
Årets förändring		-4 225
Vid årets slut	-8 160 071	-4 225

		2024	2023
		-----	-----
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 397 871	1 278 642
Övriga intäkter		0	8 023
		-----	-----
Summa rörelsens intäkter		1 397 871	1 286 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-871 938	-937 677
Övriga externa kostnader	5	-90 437	-95 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-271 596	-271 596
		-----	-----
Summa rörelsekostnader		-1 233 971	-1 304 547
Rörelseresultat		163 900	-17 882
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		585	555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 711	-164 032
		-----	-----
Summa finansiella poster		-168 126	-163 477
ÅRETS RESULTAT		-4 226	-181 359

BALANSRÄKNING

Not

TILLGÅNGAR

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7-8	20 216 102	20 487 698
Summa materiella anläggningstillgångar		20 216 102	20 487 698

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		24 365	24 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 116	54 993
Summa kortfristiga fordringar		84 481	79 880

Kassa och bank

Kassa och bank		267 714	432 740
----------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

20 568 297	21 000 318
------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		10 080 200	10 080 200
Insats osålda lägenheter		3 000	3 000
Uppskrivningsfond	10	11 641 800	11 641 800
Fond för yttre underhåll		1 917 014	1 891 999
		23 642 014	23 616 999

Ansamlat resultat

Balanserat resultat		-8 160 071	-7 953 698
Årets resultat		-4 226	-181 359

Summa eget kapital		15 477 717	15 481 942
--------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 078 333	2 244 166
		-----	-----
		2 078 333	2 244 166
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 664 822	2 810 982
Leverantörsskulder		49 357	30 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	298 068	432 824
		-----	-----
		3 012 247	3 274 209
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20 568 297	21 000 317
		=====	=====

Kassaflödesanalys

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 226

-181 359

Justeringar för poster som inte ingår i
kassaflödet

271 596

271 596

Betald skatt

522

0

**Kassaflöde från den löpande
verksamheten före förändringar
av rörelsekapital**

267 892

90 237

**Kassaflöde från förändring av rörelse-
kapital**

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 123

-2 367

Förändring av leverantörsskulder

18 954

-21 409

Förändring av kortfristiga skulder

-134 756

-86 356

**Kassaflöde från den löpande
verksamheten**

146 967

-19 895

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

500 000

Amortering av lån

-311 993

-326 160

**Kassaflöde från finansierings-
verksamheten**

-311 993

173 840

Årets kassaflöde

-165 026

153 945

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

432 740

278 795

Likvida medel vid årets slut

267 714

432 740

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2024-01-01 -2024-12-31.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Uppskrivning på mark har gjorts mot uppskrivningsfond (se not 9).

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 2 Nyckeltal

Soliditet (%) justerat eget kapital/ totalt kapital

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitaet.

Skuldsättning- räntebärande skulder/ kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande- årets resultat + avskrivningar+ kostnadsfört planerat underhåll/ totalyta

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtid underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad- (kostnad för el+ vatten + värme) / totalyta

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta- bostadsyta och lokalyta inklusive garage (för småhus ingår även biyta)

Årsavgifter- Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Not 3	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	1 112 632	1 011 468
	Hyror lokaler	285 239	267 174
		1 397 871	1 278 642

Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	Vatten och avlopp	49 599	43 613
	Värme	327 559	298 628
	El kostnader	32 464	54 155
	Sopnämning	40 766	40 862
	Trappstädning	57 373	54 643
	Reparationer och underhåll	193 227	282 867
	Fastighetsskatt/avgift	66 060	64 953
	Kabel-TV	17 128	16 088
	Försäkring	43 766	40 556
	Fastighetsskötsel	43 996	41 312
		871 938	937 677

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förvaltningskostnader	37 964	35 642
	Revisionsarvoden	41 219	23 125
	Övriga förvaltningskostnader	9 860	3 593
	Konsultkostnader	1 394	32 914
		90 437	95 274

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
	Byggnader	158 005	158 005
	Fastighetsförbättringar	113 591	113 591
		271 596	271 596

Not 7	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	Anskaffningsvärde ingående	10 574 793	10 574 793
	Årets förbättringar	0	0
	Summa anskaffningsvärde	10 574 793	10 574 793
	Anskaffningsvärde mark	11 916 000	11 916 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 308 834	-3 150 829
	Årets avskrivning enligt plan	-158 005	-158 005
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 466 839	-3 308 834
	Bokfört värde	19 023 954	19 181 959
	Avskrivning sker med 1,5 % per år på byggnader. Ingen avskrivning sker på mark.		

Not 8	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Anskaffningsvärde ingående	2 271 817	2 271 817
	Årets förbättringar	0	0
		2 271 817	2 271 817
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivning	-966 078	-852 487
		-113 591	-113 591
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 079 669	-966 078
	Bokfört värde	1 192 148	1 305 739
	Summa anläggningstillgångar	20 216 102	20 487 698

Avskrivning sker med 5% per år på anskaffningsvärdet för fastighetsförbättringar

**Not 9 Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	44 590	39 712
Förutbetald kabel-TV avgift	4 351	4 282
Förutbetald teknisk förvaltning	11 175	10 999
	60 116	54 993

Not 10 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	11 641 800	11 641 800
Avsättningar som gjorts under året	0	0
Redovisat värde vid årets slut	11 641 800	11 641 800

Uppskrivning av markvärde har gjorts till 50% av taxeringsvärdet per 2016-12-31.

Uppskrivningen har redovisats mot denna uppskrivningsfond och motiveras av att anläggningstillgången mark på balansdagen har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde.

Tillgången har således skrivits upp till mot denna uppskrivningsfond enligt reglerna i ÄRL 4 kap 6§.

Not 11 Skuld till kreditinstitut

	2024-12-31		
Långgivare	Belopp	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek	21 550	3,79%	2025-03-03
Stadshypotek	243 756	4,04%	2025-01-13
Stadshypotek	44 700	4,04%	2025-01-13
Stadshypotek	162 260	4,04%	2025-01-13
Stadshypotek	1 602 556	4,04%	2025-01-13
Stadshypotek	1 359 992	1,77%	2027-03-01
Stadshypotek	808 341	1,66%	2027-01-30
Stadshypotek	500 000	4,04%	2025-01-27
	4 743 155		
Avgår: Nästa års amortering	-2 664 822		
	2 078 333		

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen kostnad värme	42 667	47 153
	Upplupen kostnad revision	31 000	21 000
	Förutbetalda avgifter/hyror	179 368	315 347
	Upplupna räntor	24 619	33 377
	Upplupen kostnad el	3 296	4 593
	Upplupen kostnad VA	8 451	7 071
	Upplupen kostnad sophämtning	5 542	4 283
	Upplupen kostnad rep/underhåll	3 125	0
		298 068	432 824

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 608 500	6 608 500
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

På grund av ökade kostnader beslöts att justera månadsavgifterna med 5% från årsskiftet 2024/2025. Styrelsen ambitioner är att i närtid stabilisera avgifterna på nuvarande nivå om inga oförutsedda kostnader tillkommer.

Fär att frigöra likvida medel för kommande installationer och reparationer har styrelsen beslutat att pausa amorteringarna på hälften av föreningens lån under 2025.

Stockholm / 2025

Ove Caspersen

Lars-Olof Svensson

Richard Anderkrans

Olof Björk

Magnus Sandberg

Vår revisionsberättelse har avgivits / 2025

Ronja Persson
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Ulf Olsson
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Pär Rickard Anderkrans

Styrelseledamot

Serienummer: f50ee31f9750a1[...]5845321185681

IP: 13.49.xxx.xxx

2025-04-03 11:13:53 UTC



OVE CASPERSEN

Styrelseledamot

Serienummer: b338b205f50f16[...]f6e38f2cdccda

IP: 90.233.xxx.xxx

2025-04-03 11:31:49 UTC



Olov Björk

Styrelseledamot

Serienummer: 5acec89ffd9b6e[...]9721e8343d8ee

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-04-03 16:51:07 UTC



Lars-Olof Bertil Svensson

Styrelseledamot

Serienummer: e5e6d6df979056[...]24afd2a1c930e

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-03 17:47:38 UTC



MAGNUS SANDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 73d8a73c12378b[...]917fb70ef3765

IP: 78.79.xxx.xxx

2025-04-06 20:49:05 UTC



Ronja Kristina Persson

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: fa0666a47856cf[...]fcee9bf9778d67

IP: 135.225.xxx.xxx

2025-04-07 09:34:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULF OLSSON

Revisor

Serienummer: 15ba8f57e0f5a0[...]a4b45a0472690

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-04-07 18:06:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.