

Årsredovisning 2024

Brf Eldaren 11

716418-1138



 B1lBsr7RkxI-HyQSiSmCJxx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldaren 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Eldaren 11	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Byggnadsåret är 1914. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 2 402 kvm och 2 lokaler om 179 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oskar Ode	Ordförande
Carl Eppens	Styrelseledamot
Sara Cannmo	Styrelseledamot
Stefanie Runströmer	Styrelseledamot
Maria Mossberg	Suppleant
Annika Toll	Suppleant

Valberedning

Lena Carlsson
Margaretha Bäcklin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan, dock saknar aktuell underhållsplan kostnadsuppskattningar för år efter 2024 och uppfyller därför inte fullt ut nya regelkrav enligt årsredovisningslagen.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av föreningens tvättstuga
- 2023** ● Värmeinjusteringsprojekt med entreprenören Qsec
Portkodsdosor i både gathus och gårdshus har bytts ut
Renovering av loppsstam som löper under golvet i farstun
- 2022-2023** ● Ventilationsprojekt i samtliga lägenheter på halvplan i gathuset
- 2022** ● Installation av matavfallsvarnar i samtliga lägenheter
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2021** ● Energideklaration upprättades. Intervall vart 10e år
Renovering av 2 st av föreningens totalt 3 st innergårdar
- 2019** ● Stamspolning
- 2018-2019** ● Takrenovering
- 2017** ● Installation av fiber
- 2016** ● Renovering av delar av fasader och hissar
- 2011** ● Fastigheten ansluten till Stockholm stads fibernät
Byte entréportar samt portlås
Förbättring taksäkerheten
Renoverades trapphusfönsterna
- 2010** ● Reparerades och målades fastighetens fönster. De två vindslägenheterna som såldes 2009 färdigställdes under året
- 2009-2010** ● Byggdes 2 stycken vindslägenheter till fastigheterna
- 2004** ● Byggdes balkonger till lägenheterna

Planerade underhåll

2025 ● ● Översyn och eventuell renovering av fönster. Besiktning av balkonger.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om en höjning av avgifterna med 10% från och med 2024-01-01. En hyresrätt återgick till föreningen per den 1 juni 2024. Vid stämman den 3 juni beslutades att denna ska säljas.

Övriga uppgifter

Under året genomfördes en renovering av föreningens tvättstuga och nya maskiner installerades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025= 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelser motsvarande högst 10% av prisbasbeloppet (2025=5 880 kr).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 093 424	1 967 004	1 776 246	1 719 394
Resultat efter fin. poster	-879 379	-332 918	-290 296	-2 256 520
Soliditet (%)	76	77	77	77
Yttre fond	689 232	633 616	289 000	707 452
Taxeringsvärde	114 872 000	114 872 000	114 872 000	96 455 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	560	510	463	463
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,7	56,4	46,4	55,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 413	4 416	4 432	4 447
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 867	3 871	3 884	3 898
Sparande per kvm totalyta, kr	211	209	252	73
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	21	34	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	142	127	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	38	23	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	201	184	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	1,01	1,01	1,12
Räntekänslighet (%)	7,87	8,67	9,57	9,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

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

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 framtida 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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 inkl. 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.

Upplysning vid förlust

2024 års negativa resultat har uppkommit genom renovering av tvättstugan, reparationer pga. en vattenskada i halvtrappa i gatuhuset och höjda räntor på föreningens lån. Föreningen har höjt avgifterna med 9% från och med 2025-05-01 vilket bidrar till att finansiera framtida underhåll. Under 2024 återfick föreningen en hyresrätt som såldes i mars 2025 vilket ger föreningen ett tillskott. Tillskottet avses användas för att finansiera framtida underhåll och till att amortera på föreningens utestående lån. Framtida ekonomiska åtaganden kan vid behov komma att finansieras med avgiftshöjning och/eller nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	41 203 252	-	-	41 203 252
Upplåtelseavgifter	2 301 680	-	-	2 301 680
Fond, yttre underhåll	633 616	-	55 616	689 232
Balanserat resultat	-9 318 233	-332 918	-55 616	-9 706 767
Årets resultat	-332 918	332 918	-879 379	-879 379
Eget kapital	34 487 397	0	-879 379	33 608 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 706 767
Årets resultat	-879 379
Totalt	-10 586 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	344 616
Att från yttre fond i anspråk ta	-243 081
Balanseras i ny räkning	-10 687 681
	-10 586 146

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 093 424	1 967 004
Övriga rörelseintäkter	3	67 288	77 493
Summa rörelseintäkter		2 160 712	2 044 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 211 314	-1 570 986
Övriga externa kostnader	9	-122 425	-104 800
Personalkostnader	10	-65 708	-35 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 099	-573 276
Summa rörelsekostnader		-2 823 546	-2 284 669
RÖRELSERESULTAT		-662 834	-240 171
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 385	8 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-225 930	-101 399
Summa finansiella poster		-216 545	-92 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-879 379	-332 918
ÅRETS RESULTAT		-879 379	-332 918

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	43 397 593	43 821 692
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 397 593	43 821 692
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 397 593	43 821 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		136 997	8 581
Övriga fordringar	14	32 949	32 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 066	42 312
Summa kortfristiga fordringar		225 012	83 142
Kassa och bank			
Kassa och bank		512 509	1 102 121
Summa kassa och bank		512 509	1 102 121
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		737 521	1 185 263
SUMMA TILLGÅNGAR		44 135 114	45 006 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 504 932	43 504 932
Fond för yttre underhåll		689 232	633 616
Summa bundet eget kapital		44 194 164	44 138 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 706 767	-9 318 233
Årets resultat		-879 379	-332 918
Summa fritt eget kapital		-10 586 146	-9 651 151
SUMMA EGET KAPITAL		33 608 018	34 487 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 476 271	2 334 000
Övriga långfristiga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		2 536 271	2 394 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 505 000	7 656 021
Leverantörsskulder		69 144	92 153
Skatteskulder		7 746	8 604
Övriga kortfristiga skulder		31 006	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	377 930	368 781
Summa kortfristiga skulder		7 990 826	8 125 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 135 114	45 006 955

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-662 834	-240 171
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	424 099	573 276
	-238 735	333 105
Erhållen ränta	652	452
Erlagd ränta	-216 730	-92 632
Erhållen utdelning	8 733	8 200
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-446 080	249 125
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 870	-30 075
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 088	-11 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-580 862	207 707
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-8 750	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 750	-35 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-589 612	172 707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 102 121	929 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	512 509	1 102 121

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eldaren 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 267 680	1 152 516
Hysesintäkter, bostäder	135 780	153 708
Hysesintäkter, lokaler	676 464	637 925
Övriga intäkter	13 500	22 855
Summa	2 093 424	1 967 004

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	1 900	0
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Försäkringsersättning	65 388	64 812
Elstöd	0	11 383
Övriga rörelseintäkter	0	1 300
Summa	67 288	77 493

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering extern	3 619	0
Fastighetsskötsel	49 019	49 748
Städning	76 796	81 623
Besiktning och service	9 242	33 113
Trädgårdsarbete	0	6 250
Summa	138 676	170 734

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	72 338	341 367
Rep försäkringskada	822 595	0
Summa	894 933	341 367

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	243 081	298 688
Summa	243 081	298 688

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	49 409	55 371
Uppvärmning	417 883	366 884
Vatten	121 796	97 438
Sophämtning	54 858	42 912
Summa	643 946	562 605

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	113 768	75 251
Självrisker	52 500	0
Kabel-TV	11 900	11 184
Fastighetsskatt	112 510	111 157
Summa	290 678	197 592

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 809	7 309
Juridiska kostnader	0	5 625
Revisionsarvoden	17 488	17 463
Övriga förvaltningskostnader	39 135	18 374
Ekonomisk förvaltning	58 992	56 029
Summa	122 425	104 800

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	30 000
Sociala avgifter	15 708	5 607
Summa	65 708	35 607

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	225 810	101 399
Dröjsmålskostnader	120	0
Summa	225 930	101 399

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 053 608	51 053 608
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 053 608	51 053 608
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 231 916	-6 658 640
Årets avskrivning	-424 099	-573 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 656 015	-7 231 916
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 397 593	43 821 692
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 763 000</i>	<i>6 763 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 729 000	36 729 000
Taxeringsvärde mark	78 143 000	78 143 000
Summa	114 872 000	114 872 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 982	158 982
Utgående anskaffningsvärde	158 982	158 982
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-158 982	-158 982
Utgående avskrivning	-158 982	-158 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 316	31 664
Övriga fordringar	633	585
Summa	32 949	32 249

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 320	5 320
Städning	0	121
Försäkringspremier	31 428	19 148
Kabel-TV	3 020	2 975
Förvaltning	15 298	14 748
Summa	55 066	42 312

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-01	4,39 %	3 255 000	3 263 750
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,74 %	1 726 271	1 726 271
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,01 %	2 334 000	2 334 000
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,49 %	1 166 000	1 166 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,74 %	750 000	750 000
Stadshypotek AB	2025-03-01	4,46 %	750 000	750 000
Summa			9 981 271	9 990 021
Varav kortfristig del			7 505 000	7 656 021

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 981 271 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	0	3 899
El	4 125	6 674
Uppvärmning	57 053	54 709
Utgiftsräntor	20 549	11 349
Vatten	20 318	16 276
Uppl kostn renhållningsavg	9 254	7 152
Förutbetalda avgifter/hyror	254 241	256 332
Beräknat revisionsarvode	12 390	12 390
Summa	377 930	368 781

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 350 000	24 350 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har fattat beslut om en höjning av avgifterna med 9% från och med den 1 maj 2025. I mars 2025 upplät föreningen den mindre hyresrätten med bostadsrätt. Detta innebar ett ekonomiskt tillskott till föreningen vilket bland annat kommer användas till amortering av lån. Det innebar också att antalet bostadsrätter nu är 32 och antal hyreslägenheter är 1.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Eppens
Styrelseledamot

Oskar Ode
Ordförande

Sara Cannmo
Styrelseledamot

Stefanie Runströmer
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev Revision AB, Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 18:32

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2025 12:10

DOCUMENT ID:

HyQSiSmCJxx

ENVELOPE ID:

B1lBsr7Rkxl-HyQSiSmCJxx

DOCUMENT NAME:

Brf Eldaren 11, 716418-1138 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Oskar Tobias Ode oskarode@yahoo.se	Signed Authenticated	29.04.2025 14:51 29.04.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.76.2
2. CARL EPPENS carl.eppens@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:12 29.04.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.176.130
3. Stefanie Maria Therese Runströmer stefanieandersson91@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:12 29.04.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.113
4. SARA CANNMO sara_cannmo@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:54 29.04.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 54.240.197.232
5. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	29.04.2025 18:32 29.04.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 11, org.nr 716418-1138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 11 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. Den 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 ISA och god revisionssed 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 enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt 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.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldaren 11 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 18:34

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 29.04.2025 12:10

DOCUMENT ID:

ry-SiSXRyxx

ENVELOPE ID:

rJHiBmAjEx-ry-SiSXRyxx

DOCUMENT NAME:

Brf Eldaren 11 revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	 Signed	29.04.2025 18:34	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	29.04.2025 18:33	Low	IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed