

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Eternellen 20
Org nr: 769631-0023





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eternellen 20 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-19.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -129 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eternellen 20 i Linköping med adressen Drottninggatan 36 A-B sedan 2015-12-01. Fastigheten är centralt belägen i Linköping invid Trädgårdsföreningen och består av två hus, Drottninggatan 36A och Drottninggatan 36B. I fastigheten finns 22 lägenheter och 6 lokaler

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

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

Lägenhetsfördelning

2 r. o. k	3 r. o. k	4 r. o. k	Summa
4	12	6	22

Dessutom tillkommer

P-platser	Lokaler
19 st	6st

Bostäder bostadsrätt	1 593 m ²
Bostäder hyresrätt	126 m ²
Lokaler	796 m ²



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 181 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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. Föreningen har under året tillsammans med Riksbyggen skapat en ny underhållsplan.

Planerade underhåll kommande 5 åren

Beskrivning	Belopp
Takbyte	1 250 000
Stamspolning	34 000
Betongtrappor	27 000
Porttelefon	35 000
Tvättmaskin/torktumlare	120 000
Målning	175 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Nilsson	Ordförande	2025
Per Rondahl	Ledamot	2025
Per Larsson	Ledamot	2026
Frida Rocksten	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Jakobsson	Suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Bjärhusen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har haft problem vattenskador som ej resulterat i ersättning från försäkringsbolag. Likviditeten har försämrats på grund av ökade räntekostnader samt betalning av fakturor avseende vattenskador på taket. Föreningen har tagit upp ett nytt lån under året.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-05-01 då den höjdes med 70 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 992 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 363	1 805	1 709	1 598	1 639
Resultat efter finansiella poster*	-547	-835	-182	-689	-869
Soliditet %*	59	58	59	59	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	67	56	54	56	52
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	992	634	578	558	537
Energikostnad kr/kvm*	190	177	139	144	130
Sparande kr/kvm*	-51	65	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	9 913	9 714	9 783	9 851	9 918
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 650	15 336	15 445	15 553	15 659
Räntekänslighet %*	15,8	24,2	27,7	27,9	29,2

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -554 598 kr för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är ökade räntekostnader samt stora driftkostnader. Föreningen visar samtidigt ett positivt kassaflöde på 71 485 kr för räkenskapsåret 2024, det positiva kassaflödet beror på att förening tog upp ett nytt lån under året. För att stabilisera föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2025-01-01.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

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.

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.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

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) delat med 100. 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 587 500	1 667 615	-7 200 851	-835 006
Disposition enl. årsstämmobeslut			-835 006	835 006
Reservering underhållsfond		739 000	-739 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-554 598
Vid årets slut	41 587 500	2 406 615	-8 774 857	-554 598

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 035 857
Årets resultat	-554 598
Årets fondreservering enligt stadgarna	-739 000
Summa	-9 329 455

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 329 455**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 362 750	1 804 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 367	25 674
Summa rörelseintäkter		2 372 117	1 830 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 046 342	-1 299 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 434	-88 885
Personalkostnader	Not 6	-24 426	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-426 042	-426 043
Summa rörelsekostnader		-1 809 244	-1 814 827
Rörelseresultat		562 873	15 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 117 595	-850 799
Summa finansiella poster		-1 117 471	-850 796
Resultat efter finansiella poster		-554 598	-835 006
Årets resultat		-554 598	-835 006



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 7	3 506 250	3 506 250
Summa imateriella anläggningstillgångar		3 506 250	3 506 250
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 214 205	56 636 316
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	58 969	62 900
Summa materiella anläggningstillgångar		56 273 174	56 699 216
Summa anläggningstillgångar		59 779 424	60 205 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 405	60
Övriga fordringar		133	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	119 762	61 544
Summa kortfristiga fordringar		154 300	61 771
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	232 879	161 394
Summa kassa och bank		232 879	161 394
Summa omsättningstillgångar		387 178	223 165
Summa tillgångar		60 166 603	60 428 631



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 587 500	41 587 500
Fond för yttre underhåll		2 406 615	1 667 615
Summa bundet eget kapital		43 994 115	43 255 115
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 774 857	-7 200 851
Årets resultat		-554 598	-835 006
Summa fritt eget kapital		-9 329 455	-8 035 857
Summa eget kapital		34 664 660	35 219 258
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	23 190 072	0
Summa långfristiga skulder		23 190 072	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 740 008	24 430 080
Leverantörsskulder		133 938	310 186
Skatteskulder		135 298	132 856
Övriga skulder		2 969	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	299 658	336 251
Summa kortfristiga skulder		2 311 871	25 209 373
Summa eget kapital och skulder		60 166 603	60 428 631



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	562 873	15 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	426 042	426 043
	988 915	441 833
Erhållen ränta	124	3
Erlagd ränta	-1 227 339	-850 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-238 300	-408 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-92 529	25 228
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-97 686	268 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-428 515	-115 598
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering	0	-173 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	-173 859
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	71 485	-289 457
Likvida medel vid årets början	161 394	450 850
Likvida medel vid årets slut	232 879	161 393



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåren har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 580 314	1 010 077
Hyror, bostäder	158 687	150 601
Hyror, lokaler	503 884	506 928
Hyror, p-platser	132 035	125 873
Hyror, övriga	0	11 088
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 564	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 285	0
Elavgifter	0	360
Debiterad fastighetsskatt-	9 240	0
Övriga ersättningar	5 444	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	16
Summa nettoomsättning	2 362 750	1 804 943

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 981	25 674
Försäkringsersättningar	1 386	0
Summa övriga rörelseintäkter	9 367	25 674

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-572 276
Reparationer	-181 418	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 870	-66 428
Försäkringspremier	-47 352	-54 707
Kabel- och digital-TV	-33 816	-37 046
Serviceavtal	-35 541	-8 423
Obligatoriska besiktningar	-2 119	-39 419
Snö- och halkbekämpning	-55 839	-9 204
Förbrukningsinventarier	-4 960	-770
Vatten	-68 863	-55 129
Fastighetsel	-59 822	-68 302
Uppvärmning	-310 699	-285 162
Sophantering och återvinning	-57 374	-51 219
Förvaltningsarvode drift	-119 668	-51 814
Summa driftskostnader	-1 046 342	-1 299 899



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-125 290	-57 814
IT-kostnader	-9 786	0
Arvode, yrkesrevisorer	-30 750	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-76 785	-1 952
Kreditupplysningar	-12 621	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 444	0
Telefon och porto	0	-8 175
Bankkostnader	-6 280	-3 444
Övriga externa kostnader	-45 479	0
Summa övriga externa kostnader	-312 434	-88 885

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-11 500	0
Sammanträdesarvoden	-7 600	0
Sociala kostnader	-5 326	0
Summa personalkostnader	-24 426	0

Not 7 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresrätt	3 506 250	3 506 250
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	3 506 250	3 506 250



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 211 069	42 211 069
Mark	17 802 137	17 802 137
	60 013 206	60 013 206
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 013 206	60 013 206
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 376 890	-2 954 778
	-3 376 890	-2 954 778
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-422 112	-422 112
	-422 112	-422 112
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 799 002	-3 376 890
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 214 204	56 636 316
Varav		
Byggnader	38 412 067	38 834 179
Mark	17 802 137	17 802 137

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	78 625	78 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 625	78 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-15 725	-11 794
	-15 725	11 794
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 931	-3 931
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 656	-15 725
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 969	62 900



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 647	48 549
Förutbetalda driftkostnader	0	3 729
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 783	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	811
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 332	8 454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 762	61 544

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	172	20 016
Transaktionskonto	232 707	141 378
Summa kassa och bank	232 879	161 394

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 930 080	24 430 080
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 740 008	-24 430 080
Långfristig skuld vid årets slut	23 190 072	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,50%	2025-03-28	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00
SWEDBANK	3,50%	2025-03-28	540 000,00	0,00	0,00	540 000,00
SWEDBANK	3,52%	2025-05-10	525 000,00	0,00	0,00	525 000,00
SWEDBANK	3,21%	2025-10-24	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,21%	2025-10-24	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	3,95%	2027-03-25	10 365 080,00	0,00	0,00	10 365 080,00
Summa			24 430 080,00	500 000,00	0,00	24 930 080,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga lån. Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 5 lån, 3 av dessa lån har slutbetalningsdag inom ett år och redovisas som kortfristiga lån. Föreningen ska amortera även 175 008kr under nästa räkenskapsår som redovisas som kortfristig skuld.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 886	118 630
Upplupna elkostnader	5 729	0
Upplupna vattenavgifter	5 661	0
Upplupna värmekostnader	41 159	0
Upplupna kostnader för renhållning	5 566	0
Upplupna revisionsarvoden	23 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	60 099
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 608	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 048	143 522
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299 658	336 251

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 985 000	24 985 000

Not eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Henrik Nilsson

Per Rondahl

Per Larsson

Frida Rocksten

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Daniel Önell, KPMG
Auktoriserad revisor



Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2024 har varit ett tungt år med flera stora utmaningar. Föreningen drabbades i början av året av en likviditetskris på grund av långvarig försummelse av den ekonomiska kontrollen samt bristfällig lyhördhet för ränteläget, vilket tvingade fram en höjning av månadsavgifterna med 70 procent. Under sommarens skyfall drabbades vi av vatteninträngning kampsportlokalen och en kostsam avfuktning. Därtill ett läckage i B-husets tak som orsakade en fuktskada i underliggande lägenhet. Taket, som är från 1941 och har uppnått sin tekniska livslängd för länge sedan, är inte värt att lappa och laga mer utan kommer att bytas ut under våren 2025. Därefter kommer den fuktskadade lägenheten att iordningsställas. Swedbank har beviljat ett nytt lån för att finansiera detta. Hyresgästen Horn of African Market gick i konkurs och efterlämnade en hyresskuld på drygt 30 000 kr. Svea, som skulle bygga om entrén till källarlokalen/moderatlokalen i A-huset, gick också i konkurs och vi förlorade ca 200 000 kr som vi hade innestående.

Styrelsen har under året arbetat hårt på att få kontroll över ekonomin och få ned kostnaderna. Vi arbetar nu proaktivt och har regelbundna avstämningar av föreningens ekonomiska läge. Samarbetet med Riksbyggen har fungerat bra, men varit mycket kostsamt – närmare 300 000 kr. Genom att byta förvaltare kan vi spara ca 25 procent av de fasta förvaltningskostnaderna. Styrelsen har därför beslutat att säga upp avtalet med Riksbyggen till årsskiftet 2025/2026. Det medlemskap i Riksbyggen som beslutades under förra stämman är således inte längre aktuellt.

För att hålla ned kostnaderna har vi försökt lösa mindre reparationer och projekt själva. Till exempel har vi byggt ett tak över källartrappan till A-huset för att förebygga framtida vatteninträngning i källaren och kampsportlokalen. Vi har också satt upp nya cykelställ vid entrén till B-huset.

Under året har vi låtit upprätta en underhållsplan.

Vi har haft vår- och höststädning samt samkväm med god uppslutning.

Den sjuka almen bakom B-huset togs ned under sommaren.

Verification

Transaction 09222115557543105352

Document

Årsredovisning Eternellen 20 2024

Main document

21 pages

Initiated on 2025-04-01 09:45:16 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2025-04-02 08:18:55 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Henrik Nilsson (HN)

nichon72@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK NILSSON"

Signed 2025-04-01 09:52:33 CEST (+0200)

Per Larsson (PL)

per.m.larson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PER LARSSON"

Signed 2025-04-01 10:27:09 CEST (+0200)

Per Rondahl (PR)

per.rondahl@utb.linkoping.se

+46722400702



The name returned by Swedish BankID was "Per Leif Göran Rondahl"

Signed 2025-04-01 10:51:11 CEST (+0200)

Frida Rocksten (FR)

frida.linnea.andrea@gmail.com

+46703529629



The name returned by Swedish BankID was "Frida Linnéa Andrea Rocksten"

Signed 2025-04-01 18:58:15 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543105352

Daniel Önell (DÖ)
daniel.onell@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Daniel
Kenneth Önell"*
Signed 2025-04-02 08:18:55 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

