

Årsredovisning för

BRF Eldorado

747000-0766

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eldorado, 747000-0766, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun

Föreningen äger marken med äganderätt

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan

Fastighetsuppgifter

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

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

Total tomtarea 1095 kvadratmeter, Total bostadsarea 997 kvadratmeter.

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Årets reparationer och underhåll

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

Styrelse

Ordinarieledamöter

Sven Jörgensen
Viktor Sundström
Per-Olle Andersson
Leif Fors

Revisor

Magnus Bergström

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 13

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 14

2 bostadsrätter har överlåtits under året

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	561 666	488 498	426 360	387 564
Resultat efter finansiella poster	-105 172	-115 455	-1 570 401	-233 793
Soliditet, %	32,8	33,6	0	0
Årsavgift per kvadratmeter				
upplåten med bostadsrätt	522	454		
Skuldsättning per kvadratmeter	3 171	3 214		
Sparande per kvadratmeter	49	-15		
Räntekänslighet	6	7		
Energikostnad per kvadratmeter	172	188		
Skuldsättning per kvadratmeter				
upplåten med bostadsrätt	3 171	3 214		
Årsavgifternas andel i procent				
av totala rörelseintäkter	100%	89%		

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Reserv fond	Uppskrivn fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	25 600	85 572	884 833	3 813 415	-2 820 840	-115 455	-1 824 835
Disposition					-115 455	115 455	0
enl årsstämmoprotokoll							
Årets resultat						-105 172	-105 172
Vid årets slut	25 600	85 572	884 833	3 813 415	-2 936 295	-105 172	-1 930 007

Upplysning om förlust

Styrelsens bedömning är att årets förlust påverkar föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen jobbar aktivt med ekonomin och vid behov kommer det bli fler hyreshöjningar.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 936 295
årets resultat	<u>-105 172</u>
Totalt	-3 041 467
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>-3 041 467</u>
Summa	-3 041 467

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	561 666	488 498
Övriga rörelseintäkter		873	59 922
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		562 539	548 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-281 874	-301 216
Övriga externa kostnader	4	-58 893	-49 947
Personalkostnader	5	-62 650	-47 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 432	-157 432
Summa rörelsekostnader		-560 849	-555 899
Rörelseresultat		1 690	-7 479
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 737	3 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 599	-111 066
Summa finansiella poster		-106 862	-107 976
Resultat efter finansiella poster		-105 172	-115 455
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-105 172	-115 455
Skatter			
Årets resultat		-105 172	-115 455

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 209 937	5 367 369
Summa materiella anläggningstillgångar		5 209 937	5 367 369
Summa anläggningstillgångar		5 209 937	5 367 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 404	12 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 287	27 078
Summa kortfristiga fordringar		41 691	39 565
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		144 527	162 840
Summa kassa och bank		144 527	162 840
Summa omsättningstillgångar		186 218	202 405
SUMMA TILLGÅNGAR		5 396 155	5 569 774

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 600	25 600
Fond för yttre underhåll		85 572	85 572
Uppskrivningsfond		3 813 415	3 813 415
Reservfond		884 833	884 833
Summa bundet eget kapital		4 809 420	4 809 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 936 295	-2 820 840
Årets resultat		-105 172	-115 455
Summa fritt eget kapital		-3 041 467	-2 936 295
Summa eget kapital		1 767 953	1 873 125
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 369 000	3 415 000
Summa långfristiga skulder		3 369 000	3 415 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		46 000	46 000
Leverantörsskulder		49 176	77 769
Övriga skulder		74 409	74 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 617	83 471
Summa kortfristiga skulder		259 202	281 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 396 155	5 569 774

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 690	-7 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	157 432	157 432
	159 122	149 953
Erhållen ränta	2 737	3 090
Erlagd ränta	-109 599	-111 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	52 260	41 977
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 126	-16 485
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-22 447	-32 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 687	-7 486
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-46 000	-46 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 000	-46 000
 Årets kassaflöde	-18 313	-53 486
 Likvida medel vid årets början	162 840	216 326
 Likvida medel vid årets slut	144 527	162 840

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

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

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	512 850	444 474
Årsavgifter lokal	48 816	44 024
Summa	561 666	488 498

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparationer	33 547	34 035
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 080	25 424
Försäkringspremier	17 584	16 747
Serviceavtal	6 516	6 516
Vatten	48 853	57 377
Fastighetsel	136 093	144 781
Sophantering och återvinning	13 201	16 336
Summa	281 874	301 216

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	52 735	42 133
Bankkostnader	1 783	1 700
Övriga externa kostnader	4 375	6 114
Summa	58 893	49 947

Not 5 Personal

Antal anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Antal anställda	1	1
Summa	1	1

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ersättning anställd	36 000	36 000
Ersättning till styrelse	12 000	0
Sociala avgifter	14 650	11 304
Summa	62 650	47 304

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 552 119	3 552 119
	<u>3 552 119</u>	<u>3 552 119</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 222 750	-2 065 318
-Årets avskrivning enligt plan	-157 432	-157 432
	<u>-2 380 182</u>	<u>-2 222 750</u>
Mark	224 585	224 585
Uppskrivning mark	3 813 415	3 813 415
Redovisat värde vid årets slut	5 209 937	5 367 369
Taxeringsvärde		
Varav byggnad	9 000 000	9 000 000
Varav mark	4 038 000	4 038 000
Summa	13 038 000	13 038 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 369 000	3 277 000
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	-	0
	<u>3 369 000</u>	<u>3 277 000</u>

Räntesater på lån per 241231
Lån 2954561755 (3.415.000) bundet 320325 3,19%

Not 8 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	72 567	72 567
	<u>72 567</u>	<u>72 567</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 530 000	3 530 000

Underskrifter

Trelleborg

Sven Jörgensen

2025-06-12

Per-Olle Andersson

2025-

Viktor Sundström

2025-

Leif Fors

2025-

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-20

Magnus Bergström
Lekmannas revisor

Kommentar:

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsföreningen: Eldorado

Org.nr: 747000-0766

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsföreningen Eldorado för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

Särskild upplysning

Föreningens finansiella situation är dålig. Föreningen hade 2024 ett fortsatt negativt kassaflöde. Det negativa kassaflödet i kombination med liten Kassa/Bank utgör en risk för föreningen att bli ej kunna hantera planerat underhåll eller behovet av akuta reparationer. Det negativa kassaflödet kan riskera fortsätta om ej styrelsen vidtar åtgärder för att stärka Kassa/Bank.

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

Trelleborg 2025-0620
/Magnus Bergström
Av föreningsstämman vald revisor

