

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ELDAREN 12

Org. nr. 716416-5453

Årsredovisning 2024

Innehåll

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Förändring av eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 12, Stockholms kommun, org. nr 716416-5453, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen

Föreningen förvärvade 1978 fastigheten Eldaren 12 i Stockholms kommun. Marken ägs av föreningen. Brf Eldaren 12 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har inga hyreslägenheter eller kommersiella lokaler. Föreningen accepterar inte juridiska personer som medlemmar. Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket. Föreningen har sedan 2004 ett förvaltningsdokument med riktlinjer för ekonomisk och praktisk förvaltning. Dokumentet har varit föremål för översyn och modifiering under 2021. Föreningen är lågt belånad.

Föreningens byggnader

Byggnaderna, ett hus mot Rörstrandsgatan, och ett gårdshus, uppfördes år 1914 och består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 30 bostadsrätter. Den totala boytan var från början ca 2 819 kvm. Den har genom vindsförsäljningar utökats till 2 911 kvm.

Lägenhetsfördelning: 14 st. 2 rum och kök; 2 st. 3 rum och kök; 10 st. 4 rum och kök; 4 st. 5 rum och kök. Vindsförråd. Fastigheten har inga garageplatser. Lägenheterna har framdraget kabel-TV och bredband från Tele2. I källarplanet finns en fullt utrustad tvättstuga och ett cykelförråd. Det finns tre innergårdar. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser som inträffat före räkenskapsårets ingång

Föreningen har under 2023 drabbats av en vattenskada p g a. att en av Stockholm Vattens vattenledningar sprang läck och vatten kom in i gatuhusets källare. Skadan är besiktigad av Stockholm Vatten och anmäld till Brandkontoret. Det beräknas inte tillkomma någon kostnad för föreningen utan samtliga kostnader kommer att ersättas av försäkringar. Stockholm Stad har lagt upp ett ärendenummer och ska åtgärda skadan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av båda murarna på gården mot båda grannfastigheterna har genomförts under 2024. För denna åtgärd kommer föreningens egna medel att användas genom att fonden för yttre underhåll tas i anspråk.

Riktlinjedokumentet

Huvudpunkterna i detta dokument är:

- Föreningen eftersträvar ett årsavgiftsuttag som möjliggör en sund fastighetsförvaltning och fördelar kostnaderna på ett jämnt sätt över åren.
- Föreningen ska förbli ekonomiskt stark och stabil.
- Föreningen minimerar kostnaderna genom egna förvaltnings- och underhållsinsatser så långt som det är möjligt.
- Medlemmarna ska löpande informeras om verksamheten.

- Medlemmarna ska ha rimlig insikt i föreningens ekonomi och därmed förvarning om eventuella avgiftsjusteringar.
- En långsiktig underhållsplan för att hålla fastigheten i gott skick har upprättats och denna ska hållas aktuell.

Föreningens långsiktiga ekonomiska mål och medel

Styrelsen har med utgångspunkt från underhållsplanen tagit fram en långsiktig budget för att finna den lämpliga avgiftsnivån. Styrelsen har funnit att det är rimligt att i den långsiktiga budgeten utgå från att månadsavgiften årligen justeras för inflation.

Det finns naturligtvis ett par förbehåll i denna kalkyl; att föreningen inte får några stora underhållsinsatser väsentligt tidigare än vad underhållsplanen anger och att inte stora opåverkbara kostnader såsom t ex skatt och/eller kostnaden för energi ändras drastiskt.

Normalt varierar de årliga underhållskostnaderna. Dessa kostnader ska tas direkt det år de kommer. Löpande görs avsättning för yttre underhåll enligt bestämmelse i stadgarna. Dessa avsättningar ska användas för större underhållsåtgärder. Styrelsen beslutar årligen om lämpliga åtgärder.

De enstaka, sällsynta, mycket kostsamma åtgärderna (stambyten, fasader, renovering av tak etc.) kommer att finansieras med lån.

Till sist vill styrelsen tacka alla som ställt upp på städdagar och när föreningen behövt göra gemensamma kraftersträngningar för att behålla de fina och väl fungerande husen i gott skick. Allt arbete som medlemmarna själva gör leder till en bättre grannsamja och att föreningen kan hålla nere kostnaderna.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan med matchande finansieringsplan för att fördela medlemsavgifterna jämt över åren. Underhållsplanen är årligen föremål för översyn av styrelsen. Vid den genomgång som gjordes under 2024 fann styrelsen att det inte fanns något skäl till ändringar i underhållsplanen.

Enligt stadgarna görs årligen avsättning till föreningens fond för yttre underhåll med 2,5 prisbasbelopp. Fonderade medel redovisas i balansräkningen som bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB sköter redovisningen för föreningen. Deras uppdrag började den 1 januari 2019. Fastighetsägarna Service Stockholm AB hanterar även medlemsregistret och lägenhetsförteckningen vilket tidigare sköttes av styrelsen. Trappstädning sköts sedan december 2015 av en städfirma. Föreningens medlemmar svarar tillsammans för fastighetens övriga skötsel. Hantverkare anlitas vid behov.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 48 medlemmar och samtliga 30 bostadsrätter är upplåtna. Under året har inga överlåtelse ägt rum. Nya medlemmar får information av styrelsen om medlemskapet i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en avgift för överlåtelse och pantsättning. Överlåtelseavgiften, enl. föreningens stadgar, får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet och uppgick under 2024 till 1 433 kr per överlåtelse. Pantsättningsavgiften, enl. föreningens stadgar, får uppgå till högst 1% av prisbasbeloppet och uppgick under 2024 till 573 kr per pant.

Föreningens stadgar är restriktiva vid önskemål om längre andrahandsuthyrning. Föreningen godkänner ej korttidsuthyrning. Vid årets slut var två lägenheter uthyrda på ett år med styrelsens godkännande.

SS
BR
3 (16)
m

Avtal

Avtal har tecknats med Fastighetsägarna Service Stockholm AB som fr o m 1 januari 2019 sköter föreningens bokföring och den ekonomiska administrationen. Ett gruppavtal har tecknats för BRF Eldaren 12 för bredband från Tele2. Avtalet löper fr o m 1 februari 2020. Avtalet löper i tre år med möjlig uppsägning 12 månader före tid för utgång. Avtalet är inte uppsagt utan löper vidare ett år i taget. Avtalet medger hastighet 250 Mbit/s ner och 50 Mbit/s upp. Priset är 156 kr/månad inklusive moms. Kostnaden fördelas lika per lägenhet och tas ut från medlemmarna tillsammans med den månatliga avgiften till föreningen. Avtal har tecknats med Fastighetsägarna Service Stockholm AB om akutjour vid skada eller annat fel i fastigheten som kräver akut handläggning. Avtal om elektroniskt bokningssystem för bokning av tvättstugan har tecknats i mars 2020 och löper tills vidare.

Lånet som togs 2022, med bunden ränta (2,08%), har omsatts under 2025 och ett nytt låneavtal har tecknats med Nordea. Det nya lånet uppgår till 3 595 000 kr med bindningstid på 3 år, en årlig bunden ränta om 3,23% och med amortering om 135 000 kr/år. Föreningens andra lån hos Nordea uppgår till 1 395 000 kr och fortsätter med oförändrade villkor innebärande 3 månaders bunden ränta och med amortering om 60 000 kr/år.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 12 är inte medlem i någon organisation eftersom expertis för tillhandahållna tjänster finns inom föreningen samt att föreningen har tillgång till expertis via förvaltaren.

Information och medlemsaktiviteter

Hemsidan har uppdaterats med aktuell information. Medlemmarna har erhållit information under året via e-post och anslagstavlan. Information finns även tillgänglig via föreningens hemsida; www.eldaren12.se

Sedvanliga vår- och höststädnings har ordnats av föreningen. Den årliga kräftskivan har genomförts under 2024.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Byte av tak på båda husen är under planering. Samtliga dessa åtgärder kommer att finansieras med nya lån och kommer att medföra ökade räntekostnader samt leda till avgiftshöjningar.

Styrelse

Föreningen har hållit en ordinarie föreningsstämma 2024-05-15. Vid föreningsstämman företogs följande val av styrelse:

Jarl Ehrenberg	Ordförande (vald till stämman 2026)
Evy Jakobsson	Vice ordförande (vald till stämman 2025)
Sebastian Sandberg	Ordinarie ledamot (vald till stämman 2026)
Jennie Nordström	Ordinarie ledamot (vald till stämman 2025)
Hampus Rude	Suppleant (vald till stämman 2025)
Hugo Ahrengart	Suppleant (vald till stämman 2025)

Styrelsen har utsett Hampus Rude till att vara föreningens kassör.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, samt av Jarl Ehrenberg i förening med Jennie Nordström eller Evy Jakobsson.

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad genom Brandkontoret.

SS
JD
AC
BR
M

Revisorer

Ordinarie:

Barbro Lillkaas
Bo Rydin

Actus Revision AB
Från föreningen

Suppleanter:

Erik Eliasson
Bengt-Inge Finnström

Från föreningen
Från föreningen

Valberedning

Jan Steineck och Bengt-Inge Finnström valdes vid den ordinarie årsstämman 2024. Bengt-Inge Finnström är sammankallande.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Belåningen är låg. Belåningen kommer att öka under de kommande åren på grund av renoverings- och förbättringsåtgärder som planeras. Föreningens största kostnad är för uppvärmning som uppgick till 69 % av driftskostnaderna. Ökningen i värmekostnaden beror till övervägande del på prisökningar på fjärrvärmeleveranser. Föreningens kostnader för löpande reparationer och underhåll uppgick till 238 tkr. Åtgärderna har varit renovering av murar på gården mot grannfastigheterna samt reparation av hissen och taken. Andra större kostnadsposter är ökade kostnader för el, vatten och sophämtning. Ökningarna beror på prisökningar.

Under 2022 omsattes föreningens lån som ursprungligen uppgick till 4 mkr. Amorteringar under 2023 uppgick till 0,1 mkr och lånet uppgår vid räkenskapsårets utgång till 3,8 mkr. Låneavtalet har en bunden ränta (2,08 %) under tre år. Under 2023 har två nya lån upptagits uppgående till 2 mkr. De nya lånen löper med 3 månaders rörlig ränta. Lånen löper till 2025. Under 2024 har 500 000 kr av de under 2023 nyupptagna lånen återbetalts i förtid. Detta för att minska föreningens räntekostnader. Under 2025 omsattes lånet uppgående till 3 595 000 kr. Den nya bundna räntan blev 3,23%. Detta innebär en ökning av föreningens räntekostnad med ca 40 000 kr årligen.

Under året har styrelsen särskilt fokuserat på följande kostnader:

- Reparationskostnader och underhåll,
- Räntekostnader,
- Kostnader för värme, el, vatten samt sophämtning.

Avgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten. Medlemsavgiften höjdes med 8% från januari 2025. Tidigare höjningar har varit med 10% 2024, 10% 2023, 2% 2022, 1% 2020 och 5% 2018. Anledningen till höjningen 2025 var inflationsdrivna kostnadsökningar inklusive ökade kostnader för värme, vatten och energi. Från och med år 2020 ingår i månadsavgiften 156 kronor/månad för gruppavtalet med Tele2.

Beskattning

Eldaren 12 erlägger ingen inkomstskatt.

SS N A BR
M

Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Summa rörelseintäkter (tkr)	1 699	1 567	1 418	1 392	1 394
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	42	-355	28	6
Soliditet (%)	37	34	42	45	44
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea (kr)	2 784	2 906	2 354	2 423	2 491
Insats per m ² boarea (kr)	821	821	821	821	821
Skuldsättning per m ² boarea (kr)	1 748	1 986	1 351	1 397	1 444
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	2,73	1,82	0,95	1,0
Fastighetens belåningsgrad (%)	3,91	4,45	3,0	3,7	3,9
Årsavgift per m ² boarea (kr)	583	532	485	476	476
Kassaflöde (kr)	183 153	550 178	-205 059	55 686	95 167
Kassalikviditet (%)	138	152	124	197	173
Värmekostnad per m ² boarea (kr)	159	144	131	135	116
Skuldkvot (låneskulder / totala intäkter)	3,00	3,69	2,77	2,92	3,02
Sparande per m ² boarea (kr)	98	105	neg.	78	71
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,86	98,76	99,55	99,50	99,36
Energikostnad per m ² boarea (kr)	206	185	175	170	145
Räntekänslighet i %	3,00	3,74	2,79	2,94	3,03

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-104 224
Årets vinst	<u>15 251</u>
	-88 973

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-143 250
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll från bundet eget kapital	<u>172 500</u>
Ansamlad förlust efter beslut om avsättning till fond för yttre underhåll samt efter ianspråktagande av fond för yttre underhåll att överföras i ny räkning	-59 723

S.S.
↑
N. G.
PR
21

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter		1 696 320	1 547 211
Summa nettoomsättning		1 696 320	1 547 211
Övriga intäkter		2 365	19 406
Summa rörelseintäkter		1 698 685	1 566 617
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Kostnader för löpande reparationer och underhåll	4	412 068	327 034
Driftskostnader	5, 6	673 437	607 162
Övriga externa kostnader	7	153 642	149 244
Fastighetsavgift och kommunal fastighetsavgift		48 900	47 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 12, 13	268 878	262 343
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		1 556 925	1 393 453
Rörelseresultat		141 760	173 164
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	17 136	22 003
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	11	-143 645	-153 244
Summa resultat från finansiella poster		-126 509	-131 241
Resultat efter finansiella poster		15 251	41 923
Skatt		-	-
Årets resultat		15 251	41 923

S.S.
N
Ce
h

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	8 103 147	8 362 369
Inventarier	13	86 904	96 560
Summa anläggningstillgångar		8 190 051	8 458 929
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		13 529	18 312
Övriga fordringar		513	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 943	28 649
Summa kortfristiga fordringar		31 985	47 042
Kassa och bank		501 383	1 013 230
Summa omsättningstillgångar		533 368	1 060 272
Summa tillgångar		8 723 419	9 519 201
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		2 390 000	2 390 000
Fond för yttre underhåll		947 035	891 035
Summa bundet eget kapital		3 337 035	3 281 035
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad förlust		-104 224	-90 148
Årets resultat		15 251	41 923
Summa fritt eget kapital		-88 973	-48 225
Summa eget kapital		3 248 062	3 232 810
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	-	5 587 500
Summa långfristiga skulder		-	5 587 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 087 500	195 000
Leverantörsskulder		92 605	192 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	295 252	311 015
Summa kortfristiga skulder		5 475 357	698 891
Summa skulder	□	5 475 357	6 286 391
Summa eget kapital och skulder		8 723 419	9 519 201

S.S.
RA
ni

Förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Medlemsinsatser		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter			
Eget kapital 2023-01-01	2 390 000	-	770 285	385 352	-354 750
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna			120 750	-120 750	
Balansering av föregående års resultat				-354 750	354 750
Årets resultat				-	41 923
Eget kapital 2023-12-31	2 390 000	-	891 035	-90 148	41 923
Avsättning till yttre fond, enligt stadgarna			131 250	-131 250	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-75 250	75 250	
Balansering av föregående års resultat				41 923	-41 923
Årets resultat				-	15 251
Eget kapital 2024-12-31	2 390 000	-	947 035	-104 225	15 251

SS
25
24
23

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	141 760	173 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar	268 878	262 343
Erhållen ränta/utdelning	17 136	22 003
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-143 645	-153 244
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	284 129	304 266
Ökning/minskning av rörelsefordringar	15 057	168 150
Ökning/minskning av rörelseskulder	-116 033	77 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 153	550 178
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 869 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 869 200
Finansieringsverksamheten		
Amortering/återbetalning av lån	-195 000	-150 000
Ökning/minskning av låneskuld	-500 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-695 000	1 850 000
Ökning/minskning av likvida medel	-511 847	530 978
Likvida medel vid årets början	1 013 230	482 252
Likvida medel vid årets slut	501 383	1 013 230

S.S.
BR
h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Fönster	25 år
Fasad	50 år
Stambyte	25 år
Inventarier	10 år
Trapphusfönster, hiss	25 år
Dräneringsanläggning	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

S. J. 21 10 2023
21

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde, skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Låneskulden redovisas som en kortfristig skuld då lånen ska omsättas under 2025. Leverantörsskulder är normalt kortfristiga och redovisas till nominellt belopp.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits av styrelsen sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. När styrelsen har fattat beslut om att fondmedel ska tas i anspråk, redovisas en omföring från bundet till fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

- Genomsnittlig skuldränta definieras som redovisad räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
- Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens marknadsvärde vilket har likställts med taxeringsvärdet.
- Kassalikviditet definieras som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder (visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga).
- Sparande per kvm definieras som årets resultat ökat med gjorda avskrivningar och belopp för planerat underhåll i förhållande till den totala boytan.
- Räntekänslighet. Beräknas som föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.
- Energikostnad per kvadratmeter. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten i förhållande till den totala boytan.
- Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Eldaren 12 gör uppskattningar och bedömningar om framtiden.

S.S. 
Ch

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingen utgörs i övrigt av hyrda mattor för avtorkning i trapphus. Kostnaden uppgår till ca 20 tkr per år.

Not 4 Kostnader för löpande reparationer och underhåll

	2024	2023
Lås/nycklar, reparation av lås	1 121	1 770
Brandskydd	13 015	3 405
Reparation p g a översvämning, vattenskada	12 758	28 583
VVS, justering värmeradiatorer mm	-	10 000
Reparation murar, gård, avrinningsplåt	172 500	75 250
Övrigt	2 897	5 710
Reparation av tak	52 500	-
Fastighetsskötsel o städning	67 182	67 792
Hisstillsyn	16 047	24 796
Besiktningkostnad	-	18 750
Bredband 1)	74 048	90 978
Summa	412 068	327 034

1. Medlemmarna betalar för det gruppavtal som föreningen tecknat med
Tele2 156 kr/månad/lägenhet eller sammanlagt för föreningen för helt år 56 160 kr.
Beloppet redovisas bland årsavgifter i resultaträkningen.

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
El	40 194	44 860
Vatten	96 262	75 040
Värme	462 962	419 980
Renhållning	64 644	53 101
Snöröjning	9 375	14 181
Summa	673 437	607 162

Not 6 Personalkostnader

Eldarens 12 har inte haft några anställda. Enligt beslut av föreningsstämman arvodas inte styrelsen.
Den auktoriserade revisorn arvodas enligt räkning.

S.S. W. R. P.
Ch

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	51 966	46 935
Administrationskostnader	67 887	81 044
Konsultkostnader	3 750	-31
Övrigt	<u>30 039</u>	<u>21 296</u>
Summa	153 642	149 244

Not 8 Avskrivningar på byggnader

Objekt	Tid	Sista år
Avskrivningar byggnadsstomme	100 år	2106
Byte av fönster	25 år	2038
Fasadrenovering	50 år	2065
Trapphusfönster	25 år	2041
Hissrenovering	25 år	2041
System för dränering	25 år	2046

Not 9 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2024	2023
Årets resultat enligt resultaträkningen	15 251	41 923
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	172 500	-
Stadgeenlig avsättning av medel till fond för yttre underhåll	-143 250	-131 250
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig		
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	44 501	-89 327

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Utdelningar – Brandkontoret	10 650	10 000
Övriga ränteintäkter	<u>6 486</u>	<u>12 003</u>
Summa	17 136	22 003

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader på fastighetslån	143 645	132 719
Övriga finansiella kostnader	-	<u>20 525</u>
Summa	143 645	153 244

SS
R
e
h

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 248 457	8 475 817
Inköp/Aktiveringar	-	1 772 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 248 457	10 248 457
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 484 378	-3 222 035
Årets avskrivningar	-259 222	-262 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 743 600	-3 484 378
Utgående redovisat värde	6 504 857	6 764 079
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 598 290	1 598 290
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 598 290	1 598 290
Utgående redovisat värde	1 598 290	1 598 290
Totalt redovisat värde för byggnad och mark	8 103 147	8 362 369
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	93 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	37 000 000	37 000 000
Lokaler – Eldaren 12 har inga lokaler	-	-

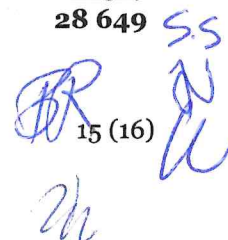
Not 13 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	122 185	25 625
Inköp	-	96 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 185	122 185
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 625	-25 625
Årets avskrivningar	-9 656	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 281	-25 625
Utgående redovisat värde	86 904	96 560

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Brandkontoret		
Tele2- internetkostnader	17 943	16 080
	-	12 569
Summa	17 943	28 649

15 (16)



Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Lånebelopp
		2024-12-31 total skuld
Nordea företagslån	2,08% bunden ränta	3 662 500
Nordea företagslån	3,61% 3 mån. rörlig ränta	<u>1 425 000</u>
Totalt		5 087 500

Lånet som togs 2022, med bunden ränta (2,08%), har omsatts under 2025 och ett nytt låneavtal har tecknats med Nordea. Det nya lånet uppgår till 3 595 000 kr med bindningstid på 3 år, en årlig bunden ränta om 3,23% och med amortering om 135 000 kr/år. Föreningens andra lån hos Nordea uppgår till 1 395 000 kr och fortsätter med oförändrade villkor innebärande 3 månaders bunden ränta och med amortering om 60 000 kr/år. Räntesatsen angavs av Nordea Hypotek till 3,61% per 2024-12-31.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

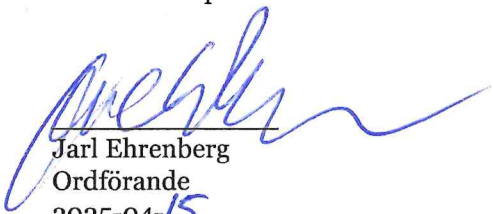
	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalade årsavgifter	148 890	119 281
Övriga poster	<u>146 362</u>	<u>191 734</u>
Summa	295 252	311 015

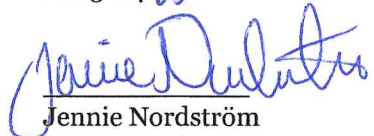
Not 17 Ställda säkerheter

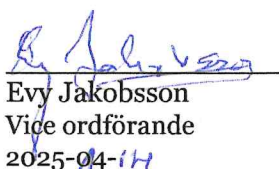
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>5 831 250</u>	<u>5 831 250</u>
	5 831 250	5 831 250

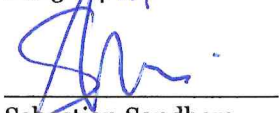
Not 18 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga


Jarl Ehrenberg
Ordförande
2025-04-15


Jennie Nordström
2025-04-15


Evy Jakobsson
Vice ordförande
2025-04-14


Sebastian Sandberg
2025-04-14

Våra revisionsberättelser har lämnats 2025-04-15


Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor


Bo Rydén

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 12

Org.nr 716416-5453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 12 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 12 för räkenskapsåret 2024 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.

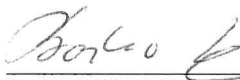
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 15 april 2025



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Eldaren 12

Org nr 716416-5453

Jag, Bo Rydin, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Eldaren 12. För räkenskapsåret 2024 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar att verksamheten har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Stockholm den 15 april 2025


Bo Rydin

