

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Eldvapnet
769633-9196

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldvapnet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningens fastighet består av fyra parhus och fyra attefallshus totalt 12 bostadsrätter. Den totala boytan är 1244 kvm och föreningen disponerar 17 parkeringsplatser. Föreningen innehar marken med äganderätt och har inte del i någon samfällighet.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt femtonårig lättnadsperiod: Ingen fastighetsavgift under kalenderåren 2019-2033 samt hel fastighetsavgift från kalenderåret 2034.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 33 442 tkr, varav byggnadsvärdet är 24 000 tkr och markvärde 9 442 tkr. Värdeår är 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras med minst 50 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not i årsredovisning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Pär Ekström (Ordförande)
Desirée Spångberg Razi
Majid Maleki
Reza Mojtahedy
Stefan Nelsén
Paulo Machado
Claes Grufman Björnlund

Lekmannarevisor:

Emily Shaw

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen fortsatt att uppvisa en stabil och god ekonomi. Tack vare att föreningen tidigare valt att binda räntorna på en fördelaktig nivå har räntekostnaderna kunnat hållas på en låg nivå.

Inför kommande räkenskapsår planerar föreningen att genomföra underhållsmålning av fasaderna på samtliga byggnader. Arbetet kommer att ske enligt föreningens underhållsplan, och en leverantör har redan valts ut för att utföra målningsarbetet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 medlemmar. Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	662	604	658	605
Resultat exklusive avskrivningar	239	265	275	282
Resultat efter finansiella poster	-214	-187	-170	-154
Soliditet (%)	79	79	79	79
Fastighetslån (kr/kvm)	10 398	10 543	10 687	10 832
Årsavgifter (kr/kvm)	509	509	509	509
Sparande (kr/kvm)	192	213	221	227
Räntekänslighet (%)	20	20	20	20

Upplysning vid förlust

Det redovisade underskottet för räkenskapsåret 2024 förklaras i sin helhet av föreningens planerliga avskrivningar på byggnader. Dessa avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet eller kassaflöde.

Föreningens kassaflöde är fortsatt positivt, och resultatet exklusive avskrivningar uppvisar ett överskott. Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomiska ställning är stabil, och att det redovisade underskottet inte påverkar föreningens förmåga att fullfölja sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 370 000	25 519 000	200 000	-1 054 959	-186 546	50 847 495
Disposition av föregående års resultat:			50 000	-236 546	186 546	0
Årets resultat					-213 667	-213 667
Belopp vid årets utgång	26 370 000	25 519 000	250 000	-1 291 505	-213 667	50 633 828

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 291 505
årets förlust	-213 667
	-1 505 172

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-1 555 172
	-1 505 172

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	662 401	604 442
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		662 401	604 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-258 335	-169 541
Övriga externa kostnader	4	-38 800	-41 214
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-452 309	-451 602
Summa rörelsekostnader		-749 444	-662 357
Rörelseresultat		-87 043	-57 915
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-126 624	-128 631
Summa finansiella poster		-126 624	-128 631
Resultat efter finansiella poster		-213 667	-186 546
Resultat före skatt		-213 667	-186 546
Årets resultat		-213 667	-186 546

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	62 851 034	63 303 343
Summa materiella anläggningstillgångar		62 851 034	63 303 343
Summa anläggningstillgångar		62 851 034	63 303 343
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		124 125	191 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	4 127	53 546
Summa kortfristiga fordringar		128 252	245 117
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		755 502	638 218
Summa kassa och bank		755 502	638 218
Summa omsättningstillgångar		883 754	883 335
SUMMA TILLGÅNGAR		63 734 788	64 186 678

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 889 000	51 889 000
Fond för yttre underhåll		250 000	200 000
Summa bundet eget kapital		52 139 000	52 089 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 291 505	-1 054 959
Årets resultat		-213 667	-186 546
Summa fritt eget kapital		-1 505 172	-1 241 505
Summa eget kapital		50 633 828	50 847 495
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 755 000	12 935 000
Summa långfristiga skulder		12 755 000	12 935 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	180 000	180 000
Leverantörsskulder		0	59 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	165 960	164 519
Summa kortfristiga skulder		345 960	404 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 734 788	64 186 678

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-213 667	-186 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		452 309	451 602
Betald skatt		0	76
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		238 642	265 132
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		67 446	-81 891
Förändring av kortfristiga fordringar		49 420	-1 819
Förändring av leverantörsskulder		-59 664	11 349
Förändring av kortfristiga skulder		1 440	46 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		297 284	239 121
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-30 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-180 000	-180 000
Årets kassaflöde		117 284	29 121
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		638 218	609 097
Likvida medel vid årets slut		755 502	638 218

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före avskrivningar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fastighetslån (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån fördelad på total boyta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter (kr/kvm)

Debiterade årsavgifter exklusive parkeringsplatser och övriga debiterade avgifter fördelad på total boyta upplåten med bostadsrätt.

Sparande (kr/kvm)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före avskrivningar fördelat på total boyta upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens totala fastighetslån fördelad på intäkter från avgifter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	632 880	580 140
Hyror parkeringsplatser	10 800	9 900
Elavgifter bostäder	18 720	14 400
	662 400	604 440

Föreningen har haft en avgiftsfri månad under 2023.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	56 912	12 649
Övriga reparationer	7 432	-10 745
Markarbeten	4 019	18 611
Service värmepumpar	17 268	14 225
Fastighetsel	24 010	28 361
Vatten & Avlopp	73 365	41 472
Avfallshantering	25 909	17 267
Fastighetsförsäkring	49 420	47 701
	258 335	169 541

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Programvaror och licenser	7 510	8 124
Års- eller föreningsstämma	1 900	2 900
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 000
Avgifter Bolagsverket	800	1 600
Bankkostnader	3 590	3 590
	38 800	41 214

Not 5 Personalkostnader och styrelsearvoden

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader föreningslån	126 562	128 306
Övriga räntekostnader	62	325
	126 624	128 631

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 500 925	65 470 925
Inköp		30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 500 925	65 500 925
Ingående avskrivningar	-2 197 582	-1 745 980
Årets avskrivningar	-452 309	-451 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 649 891	-2 197 582
Utgående redovisat värde	62 851 034	63 303 343

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	4 127	53 546
	4 127	53 546

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	0,97	2025-08-15	12 935 000	13 115 000
			12 935 000	13 115 000
Kortfristig del av långfristig skuld			180 000	180 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	165 960	164 520
	165 960	164 520

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pär Ekström
Ordförande

Majid Maleki

Stefan Nelsén

Mohammad Reza Mojtahedy

Desirée Spångberg Razi

Paulo Machado

Claes Grufman-Björnlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emily Shaw
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende