

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Eldsundsviken 1
Org nr: 769627-1936



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eldsundsviken 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 157% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 351 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldsund 6:20 i Strängnäs kommun. På fastigheten finns byggnader med 34 lägenheter färdigställda 2018. Fastighetens adress är Bataljonsgatan 10 A-C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland

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

Total bostadsarea	2 832 m ²
-------------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	57 800 000 kr
----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde	57 800 000 kr
-------------------------------	---------------

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 86 tkr och planerat underhåll för 58 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. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 127 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 68 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation Nödtelefoner hiss, filterbyte	58 090

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Urban Boström	Ordförande	2025
Johan Syk	Sekreterare	2025
Kim Thomé	Vice ordförande	2026
Bengt Orvnäs	Ledamot	2025
Thomas Olsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Nylén	Suppleant	2025
Johan Knutson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eje Öberg	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning

Anita Siggeström
Jessica Holm
Mona Orvnäs

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två var för sig, för 2024 ordförande och vice ordförande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-10-01 då den höjdes med 37%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 896 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Styrelsens ord- viktiga händelser under året

Gummimatta till soprummet mot balken köptes in, fanns klar risk för skada.

Brandsläckare till trapphus A och C beställdes, fanns i B.

Vi har tecknat ett avtal med KV Plåtslageri AB för årlig översyn av vårt tak så vi inte råkar ut för obehagliga överraskningar.

Hemsidan har fått en översyn och uppdatering. Vi kommer att hålla en bra och informativ hemsida så att medlemmar och blivande medlemmar hittar det mesta där. Sen skickar vi information till medlemmar via mitt.riksbyggen.se och information mellan medlemmar sker via exempelvis Facebook.

Ett hyresavtal är tecknat för vår båtplats, en plats som vi haft gratis fram till nu.

Thomas och Mary-Anne ordnade med boulevkväll under våren.

Vi har tog fram en jämförelse genom SBAB mellan bostadsrättsföreningar i Strängnäs och vi kan se att vi i en sådan jämförelse ligger rätt bra till. Där vi sticker ut negativt är på vår uppvärmningskostnad.

Vi förlängde avtalet med vår entreprenör för snöröjningen och sandningen. Vi upplever att det fungerat bra och bättre än då både HSB och Riksbyggen hade det uppdraget.

Från och med 1 juni har Brf Eldsundsviken 1 ny försäkring gällande föreningens försäkring för fastigheten och våra gemensamma ytor samt ansvarsförsäkring för styrelsen. I denna försäkring ingår bostadsrättstillägget som ibland tecknas av bostadsrättsinnehavaren och ibland av föreningen men det måste finnas en sådan för varje lägenhet.

Efter sommaren genomförde vi en låneupphandling som gett ett mycket bra resultat och vi har fått mycket fina villkor av SBAB som är det kreditinstitut som åter får vara vår långivare. Vi skickade ut förfrågningsunderlag till fem kreditinstitut/banker och fick svar och anbud från tre av dem.

Vi beslutade att genomföra uppgradering av kommunikationen i våra hissar så att de fungerar när systemet övergår till 4G.

En upphandling av nytt elavtal genomfördes efter sommaren.

Bristen på plats för cyklar i cykelförrådet har varit ett bekymmer ända från start men under året iordningsställdes ett rum i teknikhuset så att vi fick plats med ytterligare 9 cyklar inomhus.

22 personer deltog på vår trädgårdsdag och väldigt mycket blev gjort och så fint vi fick det. Stort tack till alla som kom och bidrog på ett fantastiskt sätt så att vår fina trädgård blev ännu lite finare.

Underhåll har skett på vår hjärtstartare som fått nya batterier och elektroder. Vi undersöker nu hur fler ska kunna komma åt hjärtstartaren om det behovet finns utan att dörrkoden lämnas ut till allmänheten.

Vi har från och med hösten -24 två fastighetsansvariga. Bengt kommer få hjälp av Johan Knutson som kommer hjälpa till med dessa frågor framöver för att avlasta Bengt och för att det alltid är bättre att vara två.

På årets sista möte beslutades om budgeten för 2025. Vi hade hoppats kunna sänka avgiften då räntorna sjunkit mycket mot budget genom de upphandlingar vi gjort. Men tyvärr så ökar fjärrvärmekostnaderna, el och VA så en sänkning blev inte möjligt men oförändrad avgift beslutades.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 658	2 154	1 766	1 712	1 707
Resultat efter finansiella poster*	-749	-481	-778	-824	-731
Soliditet %*	77	77	76	76	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	93	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	896	721	587	570	570
Energikostnad kr/kvm*	258	228	201	188	-
Sparande kr/kvm*	144	218	111	93	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 170	9 264	9 791	9 892	9 984
Skuldsättning kr/kvm exklusive kapitaltillskott**	9 590	9 685	-	-	-
Räntekänslighet %*	10,2	12,9	16,7	17,4	-

* obligatoriska nyckeltal

** Fem medlemmar har 2023 gjort kapitaltillskott på totalt 1 190 212 kr, därmed minskas deras årliga kostnad för räntor och amorteringar.

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 kr/kvm:

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 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. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Bostadsrättsföreningen har enbart Bostadsrättsyta och därmed ingår även nyckeltalet Skuldsättning kr/kvm i detta nyckeltal.

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust i samband med ökade ränte- och driftkostnader. Resultatet utan avskrivningar är fortsatt positivt och föreningen har en god likviditet. Föreningen klarar därmed sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 190 212	93 915 000	778 000	-4 214 587	-480 832
Disposition enl. årsstämmobeslut				-480 832	480 832
Reservering underhållsfond			68 000	-68 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-58 090	58 090	
Årets resultat					-749 328
Vid årets slut	1 190 212	93 915 000	787 910	-4 705 329	-749 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 695 419
Årets resultat	-749 328
Årets fondreservering enligt stadgarna	-68 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 090
Summa	-5 454 657

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 454 657**

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	2 657 575	2 154 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 864	52 480
Summa rörelseintäkter		2 692 439	2 206 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 059 717	-815 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 266	-263 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 099 949	-1 099 949
Summa rörelsekostnader		-2 471 932	-2 179 013
Rörelseresultat		220 507	27 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-969 835	-508 811
Summa finansiella poster		-969 835	-508 649
Resultat efter finansiella poster		-749 328	-480 832
Årets resultat		-749 328	-480 832



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	115 633 805	116 721 185
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	31 422	43 991
Summa materiella anläggningstillgångar		115 665 227	116 765 176
Summa anläggningstillgångar		115 665 227	116 765 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	100 217	78 913
Summa kortfristiga fordringar		100 217	78 913
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	240 930	240 930
Summa kortfristiga placeringar		240 930	240 930
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	757 792	751 593
Summa kassa och bank		757 792	751 593
Summa omsättningstillgångar		1 098 939	1 071 436
Summa tillgångar		116 764 166	117 836 612



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	95 105 212	95 105 212
Fond för yttre underhåll	787 910	778 000
Summa bundet eget kapital	95 893 122	95 883 212
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 705 329	-4 214 588
Årets resultat	-749 328	-480 832
Summa fritt eget kapital	-5 454 657	-4 695 420
Summa eget kapital	90 438 465	91 187 792
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 929 659
Summa långfristiga skulder	17 929 659	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 039 146
Leverantörsskulder	85 748	95 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	271 148
Summa kortfristiga skulder	8 396 042	26 648 820
Summa eget kapital och skulder	116 764 166	117 836 612



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	220 507	27 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 099 949	1 099 949
	1 320 456	1 127 766
Erhållen ränta	0	162
Erlagd ränta	-964 890	-521 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	355 566	606 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 304	51 572
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-59 875	19 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 387	678 032
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-268 188	-1 491 058
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 190 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-268 188	-300 846
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 199	377 186
Likvida medel vid årets början	992 523	615 337
Likvida medel vid årets slut	998 722	992 523



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.

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
Laddstolpar	Linjär	5

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 kapital och drift	2 537 453	2 041 032
Hyrer, p-platser	111 600	110 025
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 750	-5 425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 275	8 720
Öresutjämnningar	-3	-2
Summa nettoomsättning	2 657 575	2 154 350

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter samt intäkter laddstolpar	34 864	52 480
Summa övriga rörelseintäkter	34 864	52 480

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-58 090	0
Reparationer	-85 540	-33 988
Försäkringspremier	-34 650	-28 393
Kabel- och digital-TV	-6 368	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 700	0
Serviceavtal	-4 784	-18 674
Obligatoriska besiktningar	-70 495	-5 809
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 063	0
Snö- och halkbekämpning	-11 388	-14 215
Förbrukningsinventarier	-12 366	-19 799
Vatten	-161 025	-139 243
Fastighetsel	-109 240	-94 783
Uppvärmning	-460 674	-413 019
Sophantering och återvinning	-35 239	-48 029
Förvaltningsarvode drift	-1 095	0
Summa driftskostnader	-1 059 717	-815 952

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-245 334	-236 071
Lokalkostnader	-12 000	0
Resekostnader	-318	0
IT-kostnader	-8 670	-11 325
Arvode, yrkesrevisor	-6 250	4 250
Övriga försäljningskostnader	-3 007	0
Övriga förvaltningskostnader	-10 239	-10 994
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 880	-4 988
Representation	-8 587	0
Kontorsmateriel	0	-198
Medlems- och föreningsavgifter	-5 270	0
Bankkostnader	-3 711	-3 787
Summa övriga externa kostnader	-312 266	-263 113

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 087 380	-1 087 380
Avskrivning Installationer	-12 569	-12 569
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 099 949	-1 099 949



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	12
Övriga ränteintäkter	0	150
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	162

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-969 768	-508 538
Övriga räntekostnader	-67	-273
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-969 835	-508 811

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 738 000	108 738 000
Mark	14 054 390	14 054 390
	122 792 390	122 792 390
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 792 390	122 792 390

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 071 205	-4 983 825
	-6 071 205	-4 983 825

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 087 380	-1 087 380
	-1 087 380	-1 087 380

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 158 585	-6 071 205
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	101 579 415	102 666 795
Mark	14 054 390	14 054 390

Taxeringsvärden

Bostäder	57 800 000	57 800 000
Totalt taxeringsvärde	57 800 000	57 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 000 000</i>	<i>48 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	62 844	62 844
	62 844	62 844
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 844	62 844
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-18 853	-6 284
	-18 853	-6 284
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-12 569	-12 569
	-12 569	-12 569
Akkumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	-31 422	-18 853
	-31 422	-18 853
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 422	-18 853
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 422	43 991

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 592	12 171
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 822	61 333
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 451
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 803	3 958
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 217	78 913

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31*	2023-12-31
Simplicity företagsfond	240 930	240 930
Summa övriga kortfristiga placeringar	240 930	240 930

*Aktuellt marknadsvärde 2024-12-31 281 764 kr.

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	757 792	751 593
Summa kassa och bank	757 792	751 593

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 968 805	26 236 993
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–268 188	–268 188
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	–7 770 958	–25 968 805
Långfristig skuld vid årets slut	17 929 659	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-05-15	9 165 185,00	–9 141 685,00	23 500,00	0,00
SBAB	3,45%	2024-08-13	0,00	23 500,00	23 500,00	0,00
SBAB	2,98%	2024-09-02	7 930 366,00	–7 890 514,00	39 852,00	0,00
SBAB	3,45%	2025-03-02	0,00	7 890 514,00	39 852,00	7 850 662,00
SBAB	2,98%	2026-07-14	9 141 442,00	0,00	94 484,00	9 046 958,00
SBAB	2,90%	2027-07-14	0,00	9 118 185,00	47 000,00	9 071 185,00
Summa			26 236 993,00	0,00	268 188,00	25 968 805,00

*Senast kända räntesatser. Genomsnittlig låneränta under 2024 uppgick till 3,72% (1,89% fg år)

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån i SBAB om 7 850 662 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 945	0
Upplupna driftskostnader	0	14 215
Upplupna elkostnader	6 334	12 174
Upplupna vattenavgifter	14 540	11 894
Upplupna värmekostnader	55 273	53 169
Upplupna kostnader för renhållning	2 985	4 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	247
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 071	220 241
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 148	316 019

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Claes-Urban Boström

Johan Syk

Kim Thomé

Thomas Olsson

Bengt Orvnäs

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Eje Öberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542985777

Dokument

Årsredovisning 2024_slutlig Huvuddokument 17 sidor <i>Startades 2025-03-31 10:28:47 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)</i> <i>Färdigställt 2025-04-01 08:10:08 CEST (+0200)</i>	Bilagor 2024 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)</i>
---	--

Initierare

Ellinor Carlsson (EC) Riksbyggen <i>ellinor.carlsson@riksbyggen.se</i>

Signerare

Claes-Urban Boström (CB) <i>cu.bostrom@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAES-URBAN UNO BOSTRÖM"</i> <i>Signerade 2025-03-31 19:37:09 CEST (+0200)</i>	Bengt Orvnäs (BO) <i>bengt.orvnas@telia.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Olow Orvnäs"</i> <i>Signerade 2025-03-31 10:54:34 CEST (+0200)</i>
Johan Syk (JS) <i>johan@syk.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Ragnar Syk"</i> <i>Signerade 2025-03-31 12:51:01 CEST (+0200)</i>	Kim Thomé (KT) <i>kim@thome.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM GEORG WILLIAM THOMÉ"</i> <i>Signerade 2025-03-31 10:40:07 CEST (+0200)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557542985777

Thomas Olsson (TO)
thomas-olsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS OLSSON"
Signerade 2025-03-31 21:50:09 CEST (+0200)

Eje Öberg (EÖ)
eje.oberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EJE
ÖBERG"
Signerade 2025-04-01 08:10:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse BRF Eldsundsviken 1 Org.nr 769627-1936

Vid granskning av BRF Eldsundsviken 1:s räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats.

Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkning överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja sittande styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Datum framgår av min digitala signatur

Eje Öberg

Förtroendevald revisor

This documents contains 1 pages before this page

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

EJE ÖBERG

7f2c4e71-149f-4e2a-a6cc-776971c2284f - 2025-04-03 18:15:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7fc03b33-9745-4e3a-be17-fa372459aced - SE

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 059 717	815 952
Övriga externa kostnader	312 267	263 113
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 099 949	1 099 949
Finansiella poster	969 835	508 649
Summa kostnader	3 441 767	2 687 662



Driftkostnadsfördelning



Brf Eldsundsviken 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Eldsundsviken 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

