

Brf Eldaren nr 9
Org nr 702002-8861

Årsredovisning för räkenskapsåret 220101 - 221231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Eldaren 9 lämnar här redovisning för verksamhets- och räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 17 maj 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:
Jonas Bill, ordförande
Peter Svahn, kassör
Heidi Rundt
Erica Acebo

Suppleant: Monika Wirkkala (sekreterare)

Revisor: Hampus Bergström
Revisorssuppleant: Jimmy Enhammar

Valberedning: Charlotte Orrfors

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2022

- Styrelsen har mot bakgrund av generellt ökade kostnader varit försiktig med större kostnader. Dock behövde styrelsen besluta om höjd avgift med 5% från 2022-07-01 till följd av allmänt ökade kostnader och inflation.
- En översyn av stammar och stamspolning har genomförts, tyvärr med översvämning i tre lägenheter och en lokal fuktskada som följd, vilken hanterats. Taket i trapphuset har pga. fuktskadan målats om. Ett försäkringsärende upprättades med anledning av fuktskadan.
- Föreningen har haft återkommande problem med hissen i gatuhuset. Den har fastnat i källaren och dörren har inte kunnat öppnas. Återkommande kontakt och förhandlingar med Kone om kostnad har hanterats.
- Sotning och brandskyddskontroll har genomförts.
- Nya trädgårdsmöbler har köpts in.
- En energideklaration är på plats.
- Ny avfuktare har installerats i källarförrådet.
- Porttelefonin har uppgraderats.
- Tvättstugan: dörrar till torkskåpet och luckor på tvättmaskinerna har justerats.
- "Vagnsrummet" i källaren har städats ur.
- Elleverantör har setts över, med beslutet att fortsätta med Fortum.
- Portlyktan vid ingången till fastigheten har bytts mot en ny.
- Problem med port och källardörr, särskilt dörren till cykelrummet, vid kallare utetemperatur: Stängningsmekanismen har bytts. Uppmärksamhet krävs av boende att dörrarna går i lås.
- Ett fall av cykelstöld har tyvärr inträffat.

PLANER FRAMÅT 2023

- Anpassning av fastigheten till nya regler för hushållsavfall. Det kräver bland annat att soprummet byggs om.
- Kameraöversyn av stammar ska göras för att bedöma behovet av åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

- Föreningen har 21 medlemslägenheter och en hyreslokal.
- Två lägenheter bytte ägare och två andrahandsuthyrningar godkändes.
- Föreningens lokal hyrs av Dorré. Hyran justeras årligen i enlighet med index. Hyresavtalet med Dorré AB har överlåtits till Dorré HOME AB.
- Städning och fastighetsunderhåll har skötts av Bo Bra.
- Vår gemensamma gård har skötts med omsorg av Inger Skali och Pär Westlund.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Föreningen har fortsatt en stabil ekonomi. Alla föreningens befintliga lån rullar med rörlig ränta. Aktuella räntor ligger i intervallet 3,21% – 3,28%. Låneskulden är 6 885 392 SEK.

Resultat- och balansräkning redovisas på efterföljande sidor. Fastigheten är taxerad till 75 038 000 SEK, varav markvärdet är 51 368 000 SEK. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Årets vinst om 10 518 SEK balanseras i ny räkning.

Ekonomisk redovisning/förvaltningservice har skötts av Stor Redovisning Stockholm AB.

Flerårsöversikt, kkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 014	985	969	943	942
Resultat efter finansiella poster	11	-8	-567	-1 658	-19
Soliditet %	52	52	50	48	65

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	205 597	10 857 000	763 671	387 564	-4 255 205	-8 015
Disposition av föreg års resultat					-8 015	8 015
Avsättn yttre fond				193 782	-193 782	
Ianspråkstagande yttre fond						
Årets resultat						10 518
Belopp vid årets utgång	205 597	10 857 000	763 671	581 346	-4 457 002	10 518

Förslag till resultatdisposition

	220101
	- 221231
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	-4 457 002
årets resultat	10 518
Totalt	-4 446 484

Handwritten signature and initials in blue ink.

Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	193 782
överföring till balanserat resultat	-4 252 702
Totalt	-4 446 484

RESULTATRÄKNING	Not	220101-221231	210101-211231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 014 026	984 651
Övriga rörelseintäkter		40 506	36 300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 054 532	1 020 951
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-711 641	-782 804
Övriga externa kostnader	3	-151 267	-70 921
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-85 138	-124 106
Summa rörelsekostnader		-948 046	-977 831
Rörelseresultat		106 486	43 120
Finansiella poster			
Räntekostnader		-95 969	-51 135
Summa finansiella poster		-95 969	-51 135
Resultat efter finansiella poster		10 518	-8 015
Årets resultat		10 518	-8 015
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning yttre reparationsfond		-193 782	-193 782
Förändring av yttre reparationsfond		-193 782	-193 782
Resultat efter fondförändring		-183 264	-201 797

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING	Not	221231	211231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 838 882	13 864 457
Inventarier, investeringar och installationer	5	279 303	338 866
Summa materiella anläggningstillgångar		14 118 185	14 203 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		14 120 585	14 205 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-/avgiftsfordringar		203 489	164 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 895	38 052
Summa kortfristiga fordringar		243 384	202 306
Kassa och bank			
Kassa och bank		975 791	944 267
Summa kassa och bank		975 791	944 267
Summa omsättningstillgångar		1 219 175	1 146 573
SUMMA TILLGÅNGAR		15 339 760	15 352 296

JK
IX
PS 03

BALANSRÄKNING	Not	221231	211231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		11 062 597	11 062 597
Reservfond		1 345 017	1 151 235
Summa bundet kapital		12 407 614	12 213 832
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 457 002	-4 255 205
Årets resultat		10 518	-8 015
Summa fritt eget kapital		-4 446 484	-4 263 220
Summa eget kapital		7 961 130	7 950 612
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	6,7	6 885 392	6 885 392
Summa långfristiga skulder		6 885 392	6 885 392
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		314 005	294 381
Leverantörsskulder		168 655	102 512
Skatteskulder		3 796	14 181
Övriga skulder		0	101 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 782	3 858
Summa kortfristiga skulder		493 238	516 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 339 760	15 352 296

JA XL
wB JA

KASSAFLÖDESANALYS	Not	220101-221231	210101-211231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		10 518	-8 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		85 138	124 106
Betald skatt		-10 385	-2 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		85 271	113 954
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 078	6 433
Förändring av kortfristiga skulder		-12 669	5 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 524	125 493
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstill		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		0	-445 110
Övrig förändring av eget kapital			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-445 110
Årets kassaflöde		31 524	-319 617
Likvida medel vid årets början		944 267	1 263 884
Likvida medel vid årets slut		975 791	944 267

IX
BS JS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens yttre fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått från tidigare avskrivningsplan för byggnad och övergått till en 120-årig plan.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Mark	0
Inventarier och installationer	5-40 år

Not 1 Rörelseintäkter	210101-211231	200101-201231
Föreningens intäkter		
Hysesint lokaler ej moms	225 972	219 792
Årsavg bostäder	778 542	759 679
Andrahandsuthyrning	5 920	5 180
Pantsättn/överlåtelse	3 592	0
Föreningens årsavgifter och hysesintäkter	1 014 026	984 651
Brandkontoret-utdelning	37 950	36 300
Övriga rörelseintäkter	2 556	0
Övriga verksamhetsintäkter	40 506	36 300
Föreningens intäkter totalt	1 054 532	1 020 951

JK BK
ES 2017

	220101-221231	210101-211231
Not 2 Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel	-79 571	-80 660
Förbrukningsmaterial	-3 066	-494
Snöröjning	0	-6 250
Sotning	-44 434	0
Obligatoriska besiktnkost	0	-1 230
Städ o köpta tjänster	-127 071	-88 634
Övrigt r/u	0	-588
Tvättstuga r/u	-750	-10 934
Källare/Vind r/u	0	-1 743
Trapphus r/u	-3 570	-1 190
Hiss r/u	-12 752	-26 825
Ventilation r/u	-36 394	-189 885
VVS r/u	-48 809	-1 613
Vattenskador	-2 686	-2 975
Port r/u	-3 164	-1 238
Gård/markanläggning r/u	-1 542	-6 839
Serviceavtal	-16 632	0
Div övriga kostnader	0	-6 143
Reparationer/löpande underhåll	-126 299	-249 973
El	-58 783	-40 629
Värme	-190 953	-202 333
Vatten	-26 200	-38 731
Sophämtning	-70 109	-57 437
Sophantering	0	-247
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-346 045	-339 377
Fastighetsförsäkring	-40 196	-50 241
Konsultarvoden	-13 750	0
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-53 946	-50 241
Fastighetsskatt	-58 279	-54 579
Fastighetsskatt	-58 279	-54 579
Fastighetsförvaltningen	-711 641	-782 804
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier	-11 486	0
Möteskostnader/Gåvor	-11 050	-5 389
Kontorsmtrl/trycksaker	-2 825	-2 594
Telefon	-1 551	-5 880
Porto	-1 054	-1 941
Självrisker vid skada	-64 099	0
Styrelsens kostnader	-3 996	-7 495
Redovisningstjänster	-41 686	-40 770
Bankkostnader	-6 477	-5 975
Föreningsavgifter	-4 850	0
Övriga kostn avdragsgilla	-2 193	-878
Övriga externa kostnader	-151 267	-70 921
Avskrivning byggnader	-25 575	-25 575
Avskrivn Investeringar	-59 563	-98 531
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-85 138	-124 106
Föreningens kostnader totalt	-948 045-	-977 831

ML EX
JE B JB

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 4 Byggnader och mark	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	15 528 038	15 528 038
Utgående anskaffningsvärden	15 528 038	15 528 038
Ingående avskrivningar	-1 663 581	-1 638 006
Årets avskrivningar	-25 575	-25 575
Utgående avskrivningar	-1 689 156	-1 663 581
Utgående redovisat värde	13 838 882	13 864 457
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	221231	211231
Ingående anskaffningsvärden	60 706	60 706
Utgående anskaffningsvärden	60 706	60 706
Ingående avskrivningar	-60 706	-60 706
Utgående avskrivningar	-60 706	-60 706
Utgående redovisat värde	0	0
Taxeringsvärde 2022	75 038 000	64 594 000
Mark	51 368 000	
Byggnad	23 670 000	
Not 6 Skulder till kreditinstitut	221231	211231
SEB 32210007 ränta 3,21%	-408 750	-438 750
SEB 37308285 ränta 3,28%	-1 338 881	-1 361 001
SEB 37308250 ränta 3,21%	-1 338 881	-1 361 001
SEB 37285641 ränta 3,21%	-1 338 880	-1 361 000
SEB 43970356 ränta 3,21%	-2 460 000	-2 480 000
Utgående saldo	-6 885 392	-6 986 752
SUMMA	-6 885 392	-6 986 752

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 6 378 592 kr enligt nu gällande amorteringsplan.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut har pantförskrivits:

Fastighetsinteckningar	7 552 312	7 552 312
-------------------------------	------------------	------------------

Handwritten signatures and initials in blue ink.

UNDERSKRIFTER

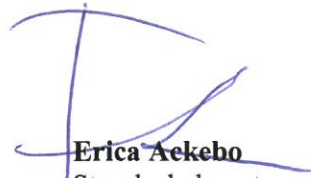
Stockholm 2023-05-04



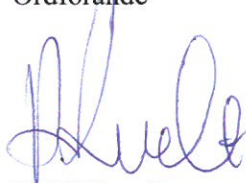
Jonas Bill
Ordförande



Peter Svahn
Kassör



Erica Akebo
Styrelseledamot



Heidi Rundt
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Stockholm 2023-05-04



Hampus Bergström
Revisor



Jimmy Enhammar
Revisorssuppleant

