

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsföreningen Eldaren nr 6 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet: Eldaren 6

Föreningens säte

Bostadsföreningens säte är Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Ove Caspersen
Vice ordf.	Olle Björk
Kassör	Lars-Olof Svensson
Sekreterare	Rickard Anderkrans (från extrastämma 22 maj 2022)
Ledamot	Magnus Sandberg
Suppleant	Rolf Johansson

Hela styrelsen står i tur att avgå vid 2022 års föreningsstämma.

Föreningens kontaktperson med Revac Redovisningsbyrå har varit Lars-Olov Svensson.
Föreningens kontaktperson med Revac Redovisningsbyrå har varit Lars-Olov Svensson.

Revisorer

Revisorer har varit Carina Toresson vid Toresson Revision AB samt Ulf Olsson som föreningens internrevisor.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2021 avhölls den 24 april 2022.
Extrastämma avhölls 22 maj 2022.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 27 medlemslägenheter har 1 st lägenhetsöverlåtelse skett under året. Föreningen upplåter 2 st hyreslokaler.

Förvaltning

Kameral förvaltare har varit Rune Evertsson, Revac Redovisningsbyrå AB.

Väsentliga händelser

Vid extrastämma 22 maj fastställdes nya andelstal för fastighetens lägenheter. Andelstalen är i motsats till de tidigare talen baserade på en formel som är transparent och dokumenterad. Ändringen medförde viss justering av månadsavgifterna.

På grund av ökade kostnader beslöts att justera månadsavgifterna med 5% från årsskiftet. Avgifterna hade då legat oförändrade under en 20-årsperiod. Ytterligare justeringar för att möta ökade kostnader kommer att bli nödvändiga.

Fastigheten

Genomförande av OVK-åtgärder i fastighetens gemensamma utrymmen har upphandlats. Åtgärderna planeras genomförda under det kommande året.

Avtalet med Kungsholmens Fastighetsservice har sagts upp och Delagott Förvaltning kontrakterats för att rondera i fastigheten samt utföra beställda mindre reparationer.

Garantibesiktning av vindsvåningarna har genomförts, och ett antal anmärkningar åtgärdats.

Entrédörren har lagats och målats, och ny källardörr mot gatan med portkod och automatisk dörröppning har installerats.

Bostadsföreningen Eldaren nr 6 upa

De sista målériarbetena i källargången har utförts.

Lås har installerats i dörren till el-centralen.

Ny matta har lagts i trapphallen, klinkergolv i entréplan polerats och skadade trappsteg lagats.

Uppdraget till städfirman har utvidgats med dammsugning av källargångar och våttorkning av golv i soprummet.

Golvbrunnen på gården har slamsugits.

Kärl, påsar och hållare har införskaffats för den obligatoriska källsortering av matavfall som Stockholm stad införde från 2023.

Dialog har förts med trädgårdsgruppen med sikte att uppgradera gården och ge den en mer inbjudande utformning.

Värmemätningar har gjorts för att hitta förklaring till den värmealstring i golvet som besvärar ägaren av cykelverkstaden - så långt utan att orsaken har kunnat fastställas.

Vidare har löpande underhåll utförts.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 75 005 000 kronor (63 482 000 kr fg år) varav markvärde 53 078 000 kronor (45 041 000 kr fg år) . Fastighetens bokförda värde är 20 759 294 kronor varav markvärde 11 916 000. Byggnaden skrivs av med 1,5% årligen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

1

BOSTADSFÖRENINGEN ELDAREN nr 6 upa 702000-4623
ÅRSREDOVISNING 2022

3 (12)

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettomsättning	1 160	1 143	1 122	1 139
Resultat efter finansiella poster	-49	-463	54	-141
Soliditet	74	73	73	72

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

ansamlat resultat	-7 679 674
årets resultat	-49 008
	-7 728 682

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till fond för yttre underhåll.	225 015
i ny räkning överföres	-7 953 697
	-7 728 682

d

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital

	Inbetalda insatser/ ej uppl lägh	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll
Vid årets början	74 613	11 641 800	10 008 587	1 286 092
Förändring under året	-	-	-	380 892
Vid årets slut	74 613	11 641 800	10 008 587	1 666 984

Ansamlad förlust

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-6 900 109	-398 673
Disposition enligt föreningstämmobeslut	-779 565	398 673
Årets förändring		-49 008
Vid årets slut	-7 679 674	-49 008

0

		2022	2021
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 159 935	1 143 448
Övriga intäkter		966	0
Summa rörelsens intäkter		1 160 901	1 143 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-754 953	-1 118 003
Övriga externa kostnader	4	-97 142	-62 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-272 014	-265 670
Summa rörelsekostnader		-1 124 109	-1 446 127
Rörelseresultat		36 792	-302 679
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 836	-95 994
Summa finansiella poster		-85 800	-95 994
ÅRETS RESULTAT		-49 008	-398 673

0

BOSTADSFÖRENINGEN ELDAREN nr 6 upa 702000-4623
ÅRSRÄDOVISNING 2022

6(12)

BALANSRÄKNING

Not

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6-7	20 759 294	20 900 252
--------------------	-----	------------	------------

Summa materiella anläggningstillgångar		20 759 294	20 900 252
---	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		26 222	31 954
-------------------	--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 290	40 676
---	---	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar		77 512	72 630
--------------------------------------	--	---------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank		278 795	381 440
----------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

21 115 601

21 354 322

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		10 080 200	10 080 200
-----------------	--	------------	------------

Insats osålda lägenheter		3 000	3 000
--------------------------	--	-------	-------

Uppskrivningsfond	9	11 641 800	11 641 800
-------------------	---	------------	------------

Fond för yttre underhåll		1 666 984	1 286 092
--------------------------	--	-----------	-----------

23 391 984

23 011 092

Ansamlat resultat

Balanserat resultat		-7 679 674	-6 900 109
---------------------	--	------------	------------

Årets resultat		-49 008	-398 673
----------------	--	---------	----------

Summa eget kapital		15 663 302	15 712 310
---------------------------	--	-------------------	-------------------

BOSTADSFÖRENINGEN ELDAREN nr 6 upa 702000-4623
ÅRSREDOVISNING 2022

7(12)

BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

Långfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut

10

4 555 148

4 881 308

4 555 148

4 881 308

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av inteckningslån

10

326 160

326 160

Leverantörsskulder

51 812

95 974

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

11

519 179

338 570

897 151

760 704

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

21 115 601

21 354 322

=====

=====

d

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2022-01-01 -2022-12-31.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Uppskrivning på mark har gjorts mot uppskrivningsfond (se not 9).

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 67 år

Fastighetsförbättringar 20 år

Not 2 Nettoomsättning

2022

2021

Årsavgifter

946 187

936 880

Hyror lokaler

213 748

206 568

1 159 935

1 143 448

BOSTADSFÖRENINGEN ELDAREN nr 6 upa 702000-4623
ÅRSREDOVISNING 2022

9(12)

Not 3 Driftskostnader	2022	2021
Vatten och avlopp	32 564	35 644
Värme	259 707	267 218
Elkostnader	52 992	48 359
Sophämtning	57 258	59 315
Trappstädning	52 113	50 610
Reparationer och underhåll	158 222	540 034
Fastighetsskatt/avgift	65 981	57 295
Kabel-TV	14 523	14 169
Försäkring	40 405	39 109
Fastighetsskötsel	21 188	6 250
	754 953	1 118 003

Not 4 Övriga externa kostnader	2022	2021
Förvaltningskostnader	32 152	31 272
Revisionsarvoden	18 000	18 000
Övriga förvaltningskostnader	14 145	1 972
Konsultkostnader	32 845	11 210
	97 142	62 454

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022	2021
Byggnader	158 005	158 005
Fastighetsförbättringar	114 009	107 665
	272 014	265 670

Not 6 Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde ingående	10 574 793	10 574 793
Årets förbättringar	0	0
Summa anskaffningsvärde	10 574 793	10 574 793
Anskaffningsvärde mark	11 916 000	11 916 000
(Mark uppskriven till 50% av tidigare taxeringsvärde mot uppskrivningsfond).		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 992 406	-2 833 774
Årets avskrivning enligt plan	-158 423	-158 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 150 829	-2 992 406
Bokfört värde	19 339 964	19 498 387
Avskrivning sker med 1,5 % per år på byggnader. Ingen avskrivning sker på mark.		

d

Not 7 Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde ingående	2 140 761	2 140 761
Årets förbättringar	131 056	0
	2 271 817	2 140 761
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-738 896	-631 858
Årets avskrivning	-113 591	-107 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-852 487	-738 896
Bokfört värde	1 419 330	1 401 865
Summa anläggningstillgångar	20 759 294	20 900 252

Avskrivning sker med 5% per år på anskaffningsvärdet för fastighetsförbättringar

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	36 946	37 046
Förutbetald kabel-TV avgift	4 016	3 630
Förutbetald teknisk förvaltning	10 328	0
	51 290	40 676

Not 9 Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	11 641 800	11 641 800
Avsättningar som gjorts under året	0	0
Redovisat värde vid årets slut	11 641 800	11 641 800

Uppskrivning av markvärde har gjorts till 50% av taxeringsvärdet.

Uppskrivningen har redovisats mot denna uppskrivningsfond och motiveras av att anläggningstillgången mark på balansdagen har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde.

Tillgången har således skrivits upp till mot denna uppskrivningsfond enligt reglerna i ÄRL 4 kap 6§.

Not 10 Skuld till kreditinstitut

2022-12-31

Långivare	Belopp	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek	99 950	1,75%	2024-06-01
Stadshypotek	291 708	3,16%	2023-01-09
Stadshypotek	53 500	3,16%	2023-01-09
Stadshypotek	194 180	3,16%	2023-01-09
Stadshypotek	1 907 804	3,16%	2023-01-09
Stadshypotek	1 459 161	1,77%	2027-01-30
Stadshypotek	875 005	1,66%	2027-01-30
	4 881 308		
Avgår: Nästa års amortering	-326 160		
	4 555 148		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

Upplupen kostnad värme	41 898	41 421
Upplupen kostnad revision	18 000	17 500
Förutbetalda avgifter/hyror	236 012	241 327
Upplupna räntor	20 893	15 731
Upplupen kostnad el	11 327	10 224
Upplupen kostnad VA	5 000	5 452
Upplupen kostnad sophämtning	7 860	6 915
Upplupen kostnad rep/underhåll	178 189	0
	519 179	338 570

Not 12 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckningar	6 608 500	6 608 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

d

Stockholm 31/4 2023



Ove Caspersen

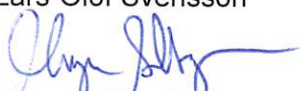
Olle Björk



Rickard Anderkrans

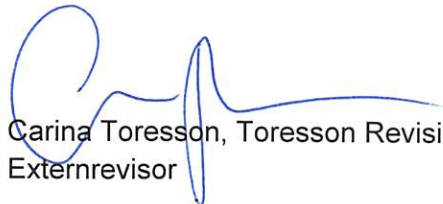


Lars-Olof Svensson



Magnus Sandberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 13/4 2023



Carina Toresson, Toresson Revision AB
Externrevisor



Ulf Olsson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Eldaren nr 6 upa, org.nr 702000-4623.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Eldaren nr 6 upa för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Eldaren nr 6 upa för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

U

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

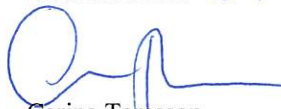
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 13/4 2023


Carina Toresson
Toresson Revision AB

Ulf Olsson