

Bostadsrättsföreningen Eldaren nr 9



Årsredovisning 2024

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldaren nr 9 lämnar här redovisning för verksamhets- och räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning."

Föreningen registrerades 29 juni 1972. Gällande stadgar registrerades den 19 april 2018. Styrelsens säte är Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag (dvs äkta förening).

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Eldaren nr 9 inklusive mark, Birkagatan 17 i Matteus församling, Stockholm.

Huset byggdes 1910, med Rörstrand AB som byggherre och Dorph & Höög som arkitekter, och omfattar nu 21 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9 st	2 st	7 st	2 st	1 st

Lokalen hyrs av Dorre Home AB. Hyran justeras årligen i enlighet med index. Totalytan är 1531 m² bostadslägenheter och 99 m² lokal. Byggnaden värms med fjärrvärme.

Taxeringsvärdet per 2024-12-31 var 75.038.000 kr, varav 51.368.000 kr avser mark och 23.670.000 kr avser byggnad. Fördelningen är 72.400.000 kr bostäder och 2.638.000 kr lokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningsaktiviteter

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma haft följande sammansättning

Ledamöter:	Jonas Bill, ordförande Peter Svahn, kassör Heidi Rundt Erica Ackebo
Suppleant:	Monika Wirkkala, sekreterare
Revisor:	Jimmy Enhammar
Revisorssuppleant:	Olivia Kotiranta
Valberedning:	Helena Fallberg Michaela Sandberg

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 21 maj 2024.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Under året har lägenhet nr 15 tillträtts av ny ägare.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med stöd av Bo Bra AB vid behov.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

◆ fjärrvärme:	Stockholm Exergi AB
◆ vatten:	Stockholm Vatten AB
◆ elhandel:	Fortum Markets AB
◆ elnät:	Ellevio AB
◆ städning:	Bo Bra Fastighetsförvaltning BBFF AB
◆ hushållssophämtning:	Stockholm Avfall AB
◆ övrig sophämtning:	PreZero Recycling AB
◆ fastighetsskötsel:	Bo Bra Fastighetsförvaltning BBFF AB
◆ hissunderhåll:	Kone AB
◆ hissbesiktning:	Dekra Industrial AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Huset

Ny port mot gatan beställdes och kom på plats i februari 2025.

Planering av åtgärder för stammarna har gjorts och beslut tas under det nya året.

Status- och konditionsbesiktning av VVS-system och våtrum har utförts av Danixo AB.

Ett nytt serviceavtal avseende hissen har tecknats med Kone AB, med förmånligare villkor. Båda tvättmaskinerna och torktumlaren har bytts ut.

Vår gemensamma gård har skötts med omsorg av Inger Skali och Pär Westlund.

En arborist har beskurit träd på gården och ny spaljé mot muren mot granngården är på plats.

Tätning av fönster: Alla medlemmar har uppmanats att byta tätningslister till nya, för att få ner energikostnaden.

Planer framåt 2025

Bara mindre åtgärder genomförs. Föreningen konsoliderar ekonomin.

- Upprustning av gården: Blomlådorna behöver förnyas.
- Vissa fönster behöver målas.

Större arbeten utförda tidigare år

✓ Ombyggnad av soprummet pga nytt regelverk	2023
✓ Kameraöversyn av avloppsstammar	2023
✓ Stamspolning	2022
✓ Renovering av taket	2020
✓ Renovering av hiss	2017
✓ Fiberanslutning	2017
✓ Byte av fjärrvärmecentral	2010
✓ Målning av källare/cykelrum	2009
✓ Balkonger byggdes	2008

JB
AL FI R

✓ Fönsterrenovering	2006
✓ Ombyggnad av gård	2005
✓ Renovering av fasad	2002
✓ Renovering av trapphus	2002
✓ Ventilationsupprustning	2002
✓ Tvättstugerenovering	2002

Ekonomi

På grund av de senaste årens höga inflation och kraftiga räntehöjningar nödgades föreningen höja avgiften med 10% från 2024-01-01. Lokalhyran justerades samtidigt upp i enlighet med index. De jämförbara *intäkterna* steg med 9%.

Förbrukningskostnaderna ökade sammanlagt med 7%. Däribland ökade kostnaden för värme med 10% och vatten/avlopp med hela 25%. En annan större post var spaljén mot grannhuset.

Underhållskostnaderna halverades, men hissunderhållet blev betydligt dyrare.

Förvaltningskostnaderna ökade, huvudsakligen pga ovan nämnda status- och konditionsbesiktning av VVS-system och våtrum.

Avskrivningarna ökade med de nya maskinerna i tvättstugan. Nya porten var ett pågående arbete varför avskrivning inte påbörjades.

Räntekostnaderna, som stigit mycket kraftigt under föregående år, låg kvar på en hög nivå under större delen av året men sjönk under hösten. På helåret blev kostnaderna ungefär desamma.

Årets resultat blev ett underskott, dock nästan en halvering jämfört med föregående år. Det var alltså även i år främst räntorna som förklarar underskottet.

Föreningen hade vid årsskiftet fem *hypotekslån* hos SEB, se Not 11, alla med rörlig ränta. Efter årets amortering med 101.360 kr uppgår de till 6.682.672 kr.

Föreningen har alltjämt en stabil ekonomi. Den ekonomiska ställningen är god, med en belåning på bara 9%. Se i övrigt nyckeltalen nedan.

Arvode till styrelsen har utgått med sammanlagt 4.995 kr.

Några nyckeltal

		2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter	[tkr]	968	985	1 017	1 113	1 159
Resultat	[tkr]	-567	-8	11	-150	-77
Årsavgift	1) [kr/m ²]	488	496	509	521	573
Drift	3) [kr/m ²]	813	524	553	557	527
- varav värme	2) [kr/m ²]	105	124	117	132	144
- varav el	2) [kr/m ²]	19	25	36	31	28
- varav VA	2) [kr/m ²]	18	24	16	25	31
Sparande	4) [kr/m ²]	171	185	141	82	51

IX 10
de B

Kapitalkostnad	2)	[kr/m ²]	23	9	36	158	159
Lån	1)	[kr/m ²]	4 854	4 564	4 497	4 431	4 365
Belåning	5)	[%]	12	11	9	9	9
Räntekänslighet	6)	[%]	10	9	9	9	8

- 1) Beräknat på total bostadsyta.
- 2) Beräknat på total yta.
- 3) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total yta.
- 4) Avskrivningar + Årsresultat + Planerat underhåll, på total yta.
- 5) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.
- 6) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, El, Vatten, Sparande, Lån och Räntekänslighet de nyckeltal som antagits i Lag (2022:1028) om ändring i årsredovisningslagen. Värme, el och vatten utgör tillsammans nyckeltalet Energi.

Förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Kapital- tillskott	Fond fytte underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Eget kapital vid årets ingång	205 597	10 857 000	763 671	775 128	-4 640 266	-150 300	7 810 830
Avsättning enligt stämmobeslut				193 782	-193 782		0
lanspråktagande enligt stämmobeslut							0
ny räkning enligt stämmobeslut					-150 300	150 300	0
Årets resultat						-77 148	-77 148
Eget kapital vid årets utgång	205 597	10 857 000	763 671	968 910	-4 984 348	-77 148	7 733 682

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	-4.984.348,-
Årets resultat	-77.148,-
Summa	-5.061.496,-

disponeras sålunda:

Avsätts till yttre fond	193.782,-
lanspråktagande yttre fond	-229.134,-
ny räkning föres	-5.026.144,-
Summa	-5.061.496,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.

JD
H JA 8

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2024	2023
Intäkter			
Avgifter och hyror	2	1 147 638	1 049 768
Övriga intäkter	3	11 794	63 236
<i>Summa intäkter</i>		1 159 432	1 113 004
Rörelsekostnader			
Förbrukning	4	-528 922	-496 563
Underhåll	5	-109 744	-226 715
Fastighetsskatt/-avgift		-60 297	-60 906
Förvaltning	6	-160 316	-123 917
Avskrivning	7	-117 338	-98 450
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-976 617	-1 006 551
Rörelseresultat		182 815	106 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 501	7 579
Övriga finansiella intäkter		35 145	33 000
Ränte- och övr finansiella kostnader		-303 609	-297 331
<i>Summa finansiella poster</i>		-259 963	-256 752
Årets resultat		<u>-77 148</u>	<u>-150 300</u>

JB
IX
AB

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor – 31/12	Not	2024	2023
-------------------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Mark	1	11 000 000	11 000 000
Byggnad	1,7	2 031 553	2 062 923
Balkonger	1,7	714 043	729 316
Fönsterrenovering	1,7	30 476	60 735
Dörrar	1,7	30 250	
Värmeanläggning	1,7	160 448	166 761
Tvättstuga	1,7	136 491	
Andel Bostadsrätterna		2 400	2 400

Summa anläggningstillgångar **14 105 661** **14 022 135**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	8	10 578	4 996
Förutbet.kostn o upplupna int.		47 472	43 015
Likvida medel	9,10	497 461	719 357

Summa omsättningstillgångar **555 511** **767 368**

Summa tillgångar **14 661 172** **14 789 503**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Medlemmarnas insatser		205 597	205 597
Uppskrivningsfond		10 857 000	10 857 000
Balkongtillskott		763 671	763 671
Yttre fond		968 910	775 128

Summa bundet eget kapital **12 795 178** **12 601 396**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 984 348	-4 640 266
Årets resultat		-77 148	-150 300

Summa fritt eget kapital **-5 061 496** **-4 790 566**

Summa eget kapital **7 733 682** **7 810 830**

Låneskulder

Hypotekslån	11	6 682 672	6 784 032
-------------	----	-----------	-----------

Summa låneskulder **6 682 672** **6 784 032**

Övr kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	13	66 166	40 156
Förutbetalda medlemsavgifter		110 788	60 541
Förutbetalda hyror		0	22 235
Upplupna kostnader	14	63 343	66 443
Skatteskuld		4 521	5 266
Övriga skulder		0	0

Summa kortfristiga skulder **244 818** **194 641**

Summa skulder **6 927 490** **6 978 673**

Summa eget kapital och Skulder **14 661 172** **14 789 503**

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2024	2023
-----------------	-----	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är huvudsakligen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2). Avsikten är dock att övergå till regelverket K3 som mycket bättre speglar en bostadsrättsförenings ekonomi och ställning. Det torde också bli krav vid reformering av regelverken framöver. Vi har därför redan nu gjort vissa anpassningar härvidlag.

Not 1 Avskrivningsplan

Avskrivning sker linjärt utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Avskrivningar sker över följande antal år:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	120 år
Balkonger	50 år
Fönsterrenovering	20 år
Dörrar	40 år
Värmeanläggning	40 år
Tvättstugemaskiner	5 år

För att tydliggöra avskrivningarnas fördelning har posterna Byggnad, som tidigare även har omfattat balkongerna, och Byggnadsinvesteringar, som tidigare bestod av fönsterrenovering och värmecentralen, delats upp förra året. Se vidare Not 7. Därmed kan avskrivningarna bli korrekta med avseende på livslängderna.

Not 2 Avgifter och hyror

Årsavgifter	877 308	797 530
Övriga avgifter	2 459	1 750
Lokalhyror	267 871	250 488
Summa avgifter och hyror	1 147 638	1 049 768

Not 3 Övriga intäkter

Balkongtillägg	4 800	4 000
Övriga rörelseintäkter	6 994	59 236
Summa övriga intäkter	11 794	63 236

Not 4 Förbrukning

Värme	235 232	214 805
Vatten	50 828	40 602
El	45 297	49 729
Gård	34 505	18 307
Sophämtning	51 048	57 987
Fast.skötsel o städning inkl snö o sot	102 594	113 617
Förbrukningsmaterial	9 418	1 516
Summa förbrukning	528 922	496 563

Not 5 Underhåll

Uh hus	29 512	83 899
Uh VVS	14 948	76 413
Uh el	0	0
Uh hiss	51 412	34 081
Uh tvättstuga	9 680	8 831
Uh ventilation	0	22 241
Förbrukningsinventarier	4 192	1 250
Summa underhåll	109 744	226 715

JB
FX
HLS

Belopp i kronor – 31/12	Not	2024	2023
-------------------------	-----	------	------

Not 6 Förvaltning

Kontorsomkostnader	0	3 060
Försäkring	46 593	42 582
Bankkostnader	3 340	5 283
Ekonomiska förvaltning	56 601	53 977
Övriga främmande tjänster	27 500	0
Föreningsavgifter	4 930	4 930
Stämmor och möten	15 487	7 663
Övrigt	870	1 427
Arvoden	4 995	4 995
Summa förvaltning	160 316	123 917

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad	skrivs av med 0,83%		
Anskaffningsvärde		3 764 367	4 528 038
Anskaffningsvärde fört till Balkonger			-763 671
Akkumulerad avskrivning		-1 701 444	-1 689 156
Akkumulerad avskrivning fört till Balkonger			19 082
Årets avskrivning		-31 370	-31 370
	Bokfört värde	2 031 553	2 062 923

Balkonger	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde fört från Byggnad	763 671	763 671	
Akkumulerad avskrivning	-34 355	-19 082	
Årets avskrivning	-15 273	-15 273	
	Bokfört värde	714 043	729 316

Byggnadsinvesteringar

Anskaffningsvärde	0	857 687
Anskaffningsvärde fört till Fönsterrenovering		-605 187
Anskaffningsvärde fört till Värmeanläggning		-252 500
Akkumulerad avskrivning	0	-578 384
Akkumulerad avskrivning fört till Fönsterrenovering		514 193
Akkumulerad avskrivning fört till Värmeanläggning		79 426
Årets avskrivning	0	-15 235
Bokfört värde	0	0

Fönsterrenovering	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde fört från Byggnadsinvestering	605 187		605 187
Akkumulerad avskrivning	-544 452		-514 193
Årets avskrivning	-30 259		-30 259
	Bokfört värde	30 476	60 735

Dörrar	skrivs ej av ännu	
Årets anskaffning		30 250
	Bokfört värde	30 250

Värmeanläggning	skrivs av med 2,5%		
Anskaffningsvärde fört från Byggnadsinvestering	252 500		252 500
Ack. avskrivning fört från Byggnadsinvestering	-85 739		-79 426
Årets avskrivning	-6 313		-6 313
	Bokfört värde	160 448	166 761

Belopp i kronor – 31/12	2024	2023
-------------------------	------	------

Not 7 Anläggningstillgångar – forts.

Tvättstuga	skrivs av med 20%	
Årets anskaffning		170 614
Årets avskrivning		-34 123
	Bokfört värde	136 491

Not 8 Kortfristiga fordringar

Fordran medlemmar m.m.	5 333	0
Skattekonto	5 245	4 996
Summa	10 578	4 996

Not 9 Likvida medel

Affärskonto SEB	86 744	217 056
Sparkonto SEB	410 717	502 301
Summa	497 461	719 357

Not 10 Förändring i likvida medel

Årets resultat	-77 148	-150 300
+ Avskrivningar	117 338	98 450
	<u>40 190</u>	<u>-51 850</u>
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	-10 039	195 373
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	50 177	-298 597
	<u>80 328</u>	<u>-155 074</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	-200 864	0
- Amorteringar	-101 360	-101 360
	<u>-221 896</u>	<u>-256 434</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	-221 896	-256 434

Not 11 Hypotekslån

SEB 32210007	3,27% R 3mån->250319	378 750	393 750
SEB 37285641	3,27% R 3mån->250319	1 294 640	1 316 760
SEB 37308250	3,27% R 3mån->250319	1 294 641	1 316 761
SEB 37308285	3,30% R 3mån->250328	1 294 641	1 316 761
SEB 43970356	3,27% R 3mån->250319	2 420 000	2 440 000
	Summa	6 682 672	6 784 032

Enligt nya direktiv ska hela lån som har slutbetalningsdag inom ett år klassas som kortfristiga trots att de givetvis ska förlängas.

Not 12 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	7 552 312	7 552 312
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

JB
H B

Belopp i kronor – 31/12

2024

Not 13 Leverantörsskulder

Sth Exergi	31 000
Ellevio	2 952
Fortum	1 377
PreZero	3 290
Veteranpoolen	6 210
Bostadsrätterna	4 930
Menja Management	16 407
Summa	66 166

Not 15 Upplupna kostnader

Värme	30 535
Vatten o avfall	12 371
Elnät	2 944
Elhandel	1 273
Övr sophämtning	855
Fastighetsskötsel	7 375
Räntor	7 990
Summa	63 343

Stockholm den 29/4 2025


Jonas Bill


Erica Acebo


Peter Svahn


Heidi Rundt

Min revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2025.


Jimmy Enhammar

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 9, org. nr. 702002-8861
("Föreningen")

Undertecknande, utsedda att som internrevisor granska Föreningens förvaltning av räkenskaper för räkenskapsåret 20240101-20241231, avger härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat Föreningens resultat- och balansräkning, förvaltningsberättelsen samt övrigt bokföringsunderlag som tillhandahållits oss.

Utifrån vår granskning kan vi inte finna annat än att såväl förvaltningen av Föreningens medel som bokföringen har skötts på ett bra sätt.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 April 2025



Jimmy Enhammar
Revisor



Olivia Kotiranta
Revisorssuppleant