

Styrelsen för BRF Eldaren 10 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Stockholm.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades

2017-08-30 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta

bostadsrättsförening. Föreningen är momsregistrerad.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning
Eldaren 10

Förvärv
2001

Kommun
Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning: Stockholm Eldaren 10, Stockholm.

Fastigheten byggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 340 kvm och 8 lokaler om totalt 538 kvm. Totalytan är 2878 kvm

Fastighetens taxeringsvärde: 119,4 mkr kr, varav byggnadsvärde 38,2 mkr kr.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2878 kvm, varav 2340 kvm utgör borrhälsyta och 538 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Susanne Ljungqvist	Ordförande
Harald Ljungars	Kassör
Daniel Shnira	Styrelseledamot
Jan Åström	Styrelseledamot
Annie Engström	Styrelseledamot
Lucas Löfmark	Styrelseledamot

Valberedning

Margareta Rubensson , Anna-Lena Rönnberg

Revisorer

Ekonomigruppen AB, Laila Hammare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan upprättad 2020 och sträcker sig till 2030.
Utförda historiska underhåll.

2023

Brandskyddskontroll
Installation av snabbavstängningsventiler

2022

Spolning spillvattenledningar - Godkänd
OVK - BRF godkänd förutom en lägenhet
Tvättstugegolv renoverat

2021

OVK Besiktning och åtgärd

2020

Godkänd Radonmätning genomförd - Slutförd med godkännande våren 2020.

2019

Renovering av Yttertak

Stamspolning utfört under oktober

Komma till rätta med problemet med röklukt när kakelugnarna används - Avslutat

2018

Montering av fast säkerhetsanordning på tak - Arbetet utfört under januari 2018.

Målning i cykelrummet och källare - Arbetet utfört under januari 2018.

Byte av rör i källare - Utfört under mars.

Montering av cykelställ Utfört under januari.

2016

Trapphusmålning Ommålning av hela trapphuset genomförts under mars juni 2016.

Byte av armatur i trapphus.

Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.

2015

OVK genomfördes vilket resulterade i en planerad ventilationsuppgradering som kommer genomföras under 2016.

2014

Undercentralen byttes då den gamla var från 80-talet.

Redovisat resultat.

Efter avskrivningar gör föreningen en förlust på -119 453:-. Kassaflödet är positivt. Under 2025 sker en avgiftshöjning på 20% fr o m 2025-04-01 och detta i kombination med en omläggning av befintliga lån ger en resultatförbättring på ca 240 000:-.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 4

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 317	2 349	2 119	2 054
Resultat efter finansiella poster	-119	-115	2 129	-100
Soliditet (%)	88,6	88,3	88,3	81,0
Yttre fond, kr	2 042	1 495	1 137	779
Taxeringsvärde, kr	119 400	119 400	119 400	107 200
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	356	356	356	356
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	34,0	35,3	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm totalyta (kr/kvm)	2 053	2 128	2 200	3 081
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 525	2 617	2 706	2 689
Sparande per kvm totalyta (kr/kvm)	93	109	849	79
Energikostnad per kvm totalyta (kr/kvm)	275	215	188	172
Räntekänslighet (%)	7,0	7,4	0,0	0,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	5	4	1	0

Ytuppgifter 241231: 2 340 kvm bostadsrättsyta och 538 kvm lokalyta. Totalytan uppgår till 2878 kvm.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen Eldaren 10 redovisar förlust för räkenskapsåret 2024, främst på grund av avskrivningar samt ökade driftkostnader till följd av inflationen. Energipriser, underhåll och övriga utgifter har ökat, vilket påverkat resultatet. Föreningen vidtar åtgärder för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 551 203	15 315 457	1 494 995	-2 402 652	-114 973	50 844 030
Avsättning UH fond			358 200	-358 200		0
Ianspråktagande UH fond			-188 328	188 328		0
Disposition av föregående års resultat:				-114 973	114 973	0
Årets resultat					-119 453	-119 453
Belopp vid årets utgång	36 551 203	15 315 457	1 664 867	-2 687 497	-119 453	50 724 577

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-3 064 153
Årets resultat	-119 453
	-3 183 606

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	358 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-145 646
i ny räkning överföres	-3 396 160
	-3 183 606

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			
Nettoomsättning	2	2 316 979	2 348 640
Övriga rörelseintäkter		159 662	8 510
Summa rörelseintäkter		2 476 641	2 357 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 761 947	-1 655 032
Övriga externa kostnader	4	-201 042	-229 431
Personalkostnader	5	-109 310	-94 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 707	-240 696
Summa rörelsekostnader		-2 313 006	-2 219 898
Rörelseresultat		163 635	137 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		429	13 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 517	-265 887
Summa finansiella poster		-283 088	-252 225
Resultat efter finansiella poster		-119 453	-114 973
Resultat före skatt		-119 453	-114 973
Årets resultat		-119 453	-114 973

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 055 913	56 296 620
Summa materiella anläggningstillgångar		56 055 913	56 296 620
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		56 058 713	56 299 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 277	69 608
Övriga fordringar	8	37 757	1 196 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 942	0
Summa kortfristiga fordringar		136 976	1 266 510
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 050 929	1 011
Summa kassa och bank		1 050 929	1 011
Summa omsättningstillgångar		1 187 905	1 267 521
SUMMA TILLGÅNGAR		57 246 618	57 566 941

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 866 660

51 866 660

Fond för yttre underhåll

2 041 523

1 494 995

Summa bundet eget kapital

53 908 183

53 361 655

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 064 153

-2 402 652

Årets resultat

-119 453

-114 973

Summa fritt eget kapital

-3 183 606

-2 517 625

Summa eget kapital

50 724 577

50 844 030

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

5 907 956

6 124 100

Leverantörsskulder

98 592

154 078

Skatteskulder

6 744

5 514

Övriga skulder

26 926

72 071

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

481 823

367 148

Summa kortfristiga skulder

6 522 041

6 722 911

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 246 618

57 566 941

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	163 734	137 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	240 707	240 696
Erhållen ränta	330	13 662
Erlagd ränta	-288 416	-252 376

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

116 355 139 234

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	14 331	-27 503
Förändring av kortfristiga fordringar	-72 664	-333
Förändring av leverantörsskulder	-55 486	102 625
Förändring av kortfristiga skulder	75 659	37 593

Kassaflöde från den löpande verksamheten

78 195 251 616

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-216 144	-207 108
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-216 144 -207 108

Årets kassaflöde

-137 949 44 508

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 188 878	1 144 369
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 050 929 1 188 877

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Eldaren 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.
Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 - 2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	832 668	832 668
Hysesintäkter lokaler, moms	1 059 885	1 096 997
Hysesintäkter förråd	363 387	342 056
Fastighetsskatt	48 993	65 324
Pantsättningsavgift	573	2 100
Överlåtelseavgift	2 866	1 313
Andrahandsuthyrning	8 604	7 756
Övriga intäkter	3	426
	2 316 979	2 348 640

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	159 649	182 980
Reparationer	197 683	205 838
Planerat underhåll	145 646	188 328
Serviceavtal	19 819	19 885
Uppvärmning	496 262	392 892
Fastighetsel	55 689	58 633
Vatten och avlopp	239 828	167 046
Sophämtning och renhållning	87 336	60 450
Fastighetsförsäkring	107 322	101 730
Bredband/Kabel TV	89 812	115 579
Fastighetsskatt	162 900	161 670
	1 761 946	1 655 031

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader enl. avtal	94 374	87 582
Förvaltningskostnader, extra	21 755	0
Överlåtelse och pantsättningskostnader	14 578	4 990
Konsultkostnader	19 629	41 722
Tele- och datakommunikation	18 024	18 521
Revisionskostnader	17 984	18 062
Övriga externa kostnader	14 698	58 554
	201 042	229 431

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 951	72 089
Arbetsgivaravgifter	23 359	22 650
	109 310	94 739

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 936 604	61 936 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 936 604	61 936 604
Ingående avskrivningar	-5 639 983	-5 399 287
Årets avskrivningar	-240 707	-240 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 880 690	-5 639 983
Utgående redovisat värde	56 055 914	56 296 621
Taxeringsvärden byggnader	38 200 000	38 200 000
Taxeringsvärden mark	81 200 000	81 200 000
	119 400 000	119 400 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 757	9 035
Transaktionskonto	0	506 533
Borgo räntekonto	0	681 333
	37 757	1 196 901

Not 9 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
Stadshypotek	3,74	2025-03-03	2 536 792	180 000	2 356 792
Stadshypotek	4,39	2025-03-01	3 587 308	36 144	3 551 164
			6 124 100	216 144	5 907 956

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	19 169	24 068
Förutbetalda hyror/avgifter	345 224	343 080
Övriga interimsskulder	117 430	0
	481 823	367 148

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Ljungqvist
Ordförande

Daniel Shnira

Lars Löfmark

Harald Ljungars

Annie Engström

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

Laila Hammare
Revisor