

Bostadsrättsföreningen Eldaren 5

Org.nr: 716416-6618

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 5, organisationsnummer 716416-6618, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Eldaren 5 som har sitt säte i Stockholm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Nordeuropa Försäkring AB 210101-210630
Brandkontoret 210701-211231

Styrelse

Ordförande	Andreas Lundin
Kassör	Gerald Maguire
Ledamot	Stefan Fors
Ledamot	Gustaf Rudert
Ledamot	Anders Holmquist

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Lundin, Gustaf Rudert och Anders Holmquist. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22

Revisor

Extern	Clas Niklasson Grant Thornton Swden AB
Intern	Henrik Trusell

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sonny Borndalen. sammankallande, och

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Birkagatan 27

Tomtebogatan 9

Tomtebogatan 9A

Nybyggnadsår: 1904

Värdeår: 1980

Fastighetsbeteckning: Eldaren 5

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	64
1,5 rok	2	78
2 rok	8	416
2,5 rok	6	468
3 rok	9	844
4 rok	7	804
5 rok	1	153
Summa	35	2 827

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	4	347

Angivna ytor är enligt mätning från 2018.

Totalyta (m²): **3 174**

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	2	68
1,5 rok	2	75
2 rok	8	469
2,5 rok	6	458
3 rok	9	676
4 rok	7	734
5 rok	1	148
Summa	35	2 628

Lokaler: 4st, 295 kvm

Totalyta: 2 923 kvm

Angivna ytor är enligt ekonomisk plan.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har under majoriteten av året skötts av NABO och fastighetsstädningen har skötts av Olsson Städ & Konsult AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nuvarande styrelsen tillträdde juni 2022. Föreningen stod då med en tom kommersiell källarlokal om 210 kvm på Birkagatan 27 då tidigare hyresgäst blivit uppsagd, en lokal i behov av renovering. Då styrelsen tillträdde hade arbetet redan kommit igång. Entreprenör var Frank & Skytteberg och arbetet koordinerades med hjälp av personal på Nabo fastighetsförvaltning och Gustaf Rudert i styrelsen. Lokalen var på många sätt i sämre skick än vad som initialt noterats, och krävde renovering både av golv, väggar, tak, el och vatten och under renoveringens gång uppdagades flera ytterligare strukturer som var i så dåligt skick att renoveringen behövde bli mer omfattande än initialt var väntat. Bland annat utgjorde ventilationen en brandrisk och var trasig varför den behövde bytas ut helt och hållet, vilket innebar en avsevärd extra renoveringskostnad. Ventilationen behövde också i och med detta anpassas efter moderna säkerhetsföreskrifter gällande hur många som får vistas i lokalen. Området i källarens västra del där det förekom mycket värme behövde också ventileras med en separat anordning. Väggar mot övriga källarlokalerna var tidigare skadade av myr-angrepp och behövde bytas ut och ersättas. Även kök, toalett, golv, väggar, tak och el renoverades. Då lokalen behövde färdigställas för att kunna vara tjänlig för en ny hyresgäst var det viktigt att färdigställa allt detta under hösten så att föreningen inte skulle stå utan hyresgäst och hyresintäkter alltför länge.

Under 2022 hanterade också styrelsen ett antal skadeärenden. Dels hade ett antal vattenskador ägt rum med påverkan på lägenheter under. Skadorna var handhavandefel, alltså inte några strukturella fel på stammarna utan ett resultat av skador i samband med renovering och felaktigt handhavande av hushållsmaskiner och husgeråd som använder sig av vatten. Även dessa skador har till viss del inneburit en kostnad för föreningen även om stora delar har täckts av respektive person som orsakat åverkan och respektive försäkringsbolag. Däremot har föreningen legat ute med pengar för reparationer på en del omkringliggande vattenskadade områden i byggnaden, i och med att föreningens självrisk är hög. Efter årsskiftet 2022/2023 noterades också en fasad-skada på insidan av byggnaden mot innergården, på plan 4. Fukt hade letat sig in genom en markis och dess infäste och kyla hade krackelerat fasaden. Föreningen har i samband med Nabo koordinerat arbetet och med en skylift kommer fasaden att repareras senare under våren när det är varmare. Ökande kostnader och oväntade kostnadsökningar efter renovering, skador, och även ökade kostnader för uppvärmning och andra löpande kostnadsökningar föranledde dels att föreningen fick ta extra lån, samt göra en hyreshöjning om 15 % från januari 2023.

Källarlokalen på Birkagatan 27 låg sedan ute till uthyrning från oktober/november 2022 genom firman Retail & Partners, parallellt med att den färdigställdes. Intresset var initialt lågt, ett resultat av sämre tider och högre kostnader för många som hyr lokaler. Stora källarlokalerna har också visat sig särskilt svåra att hyra ut. Vissa anpassningar i lokalen för kommande hyresgäst ordnades i samband med kontraktskrivning för att göra lokalen mer attraktiv såsom en delfinansiering av golv i lokalen. Efter tre månader och i januari 2023 slöts dock ett femårigt avtal med Aivage AB, ett företag som bedriver gymnastik och friskvård för pensionärer, en verksamhet som bedrivs på vardagar, kontorstid. Hyresintäkterna för föreningen kommer vara ungefär dubbelt så stora som föregående hyresgäst.

Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåts.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.

35 bostadsrätter

51 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 596	1 850	1 794	1 808
Nettoomsättning enligt ny definition, tkr	1 596	1 850	1 794	1 761
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 138	-177	44	-104
Soliditet, %	2	29	30	30
Balansomslutning, tkr	10 514	11 704	11 922	11 885
Årsavgifter, tkr	1 322	1 322	1 322	1 290
Årsavgift bostäder kr/kvm	468	468	468	456
Årsavgift bostäder kr/kvm (ytor enligt ek. plan)	503	503	503	491

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	349 300	3 742 900	1 732 524	-2 268 987	-176 823
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			344 136	-344 136	
Balanseras i ny räkning				-176 823	176 823
Årets resultat					-3 137 628
Belopp vid årets utgång	349 300	3 742 900	2 076 660	-2 789 946	-3 137 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 789 946
Årets resultat	-3 137 628
Totalt	-5 927 574

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	425 436
Balanseras i ny räkning	-6 353 010
Totalt	-5 927 574

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2022

2021

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 596 379	1 849 966
Övriga rörelseintäkter	2	38 995	1 168 653
Summa Rörelseintäkter		1 635 374	3 018 619

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	3	-3 990 581	-2 578 802
Övriga externa kostnader	4	-359 107	-131 107
Personalkostnader	5	4 995	-93 833
Avskrivningar		-315 396	-315 396
Summa Rörelsekostnader		-4 660 089	-3 119 138

RÖRELSERESULTAT

-3 024 715 **-100 519**

FINANSIELLA POSTER

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 925	10 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 855	-86 754
Summa Finansiella poster		-112 913	-76 304

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 137 628 **-176 823**

RESULTAT FÖRE SKATT

-3 137 628 **-176 823**

ÅRETS RESULTAT

-3 137 628 **-176 823**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 309 093	10 619 941
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 285	17 833
Summa materiella anläggningstillgångar		10 322 378	10 637 774
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 322 378	10 637 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		476	476
Övriga fordringar		70	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	84 227	53 334
Summa kortfristiga fordringar		84 773	53 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		107 565	1 012 494
Summa kassa och bank		107 565	1 012 494
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		192 338	1 066 357
SUMMA TILLGÅNGAR		10 514 716	11 704 131

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 092 200	4 092 200
Fond för yttre underhåll		2 076 660	1 732 524
Summa bundet eget kapital		6 168 860	5 824 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 789 946	-2 268 987
Årets resultat		-3 137 628	-176 823
Summa fritt eget kapital		-5 927 574	-2 445 810
SUMMA EGET KAPITAL		241 286	3 378 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 014 309	7 718 491
Summa långfristiga skulder		9 014 309	7 718 491
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	105 604	108 448
Leverantörsskulder		863 132	136 527
Skatteskulder		13 178	10 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	277 207	351 385
Summa kortfristiga skulder		1 259 121	606 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 514 716	11 704 131

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisning lagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är samma som föregående år utom vid styrelsearvode där periodisering inte sker 2022. Kostnaden bokförs under 2023 när betalning sker. Detta påverkar jämförelsen för år 2022.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnader och mark	100	1
Inventarier och maskiner	2-10	10-20
Förbättringsarbeten	25	4
Kakelugnar	20	5
Fönsterventiler	10	10
Takprojekt	40	2,5
Fjärrvärmecentral	25	4
Nödutgång	40	2,5

Not 1. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	770 964	770 964
Årsavgifter drift	550 716	550 716
Hysesintäkter lokaler	275 459	537 406
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-760	-9 120
Totalt nettoomsättning	1 596 379	1 849 966

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar	0	1 030 393
Övriga ersättningar och intäkter	38 995	138 260
Totalt övriga rörelseintäkter	38 995	1 168 653

Not 3. Drifkostnader	2022	2021
Fastighetsel	215 700	97 348
Uppvärmning	393 074	401 150
Vatten och avlopp	81 605	75 121
Renhållning/återvinning	167 658	152 454
Fastighetsskötsel	59 209	69 680
Teknisk förvaltning	9 288	30 730
Snöröjning/sandning	0	32 625
Bredband	90 845	107 363
Försäkring	65 112	64 056
Försäkringskador	351 113	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	131 285	118 185
Förbrukningsmaterial	0	379
Reparation och underhåll	2 383 197	1 429 711
Reparation och underhåll fasad	1 225	0
Reparation och underhåll fönster	16 812	0
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	588	0
Reparation och underhåll ventilation	23 870	0
Totalt drifkostnader	3 990 581	2 578 802

Not 4. Övriga externa kostnader	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	53 872	54 476
Revisionsarvode	19 179	12 500
Webbsida	2 985	4 229
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	173 640	0
Konsultarvode	61 000	45 281
Bankkostnader	3 125	2 864
Övriga administrativa kostnader	812	406
Föreningsomkostnader	5 465	1 655
Övriga kostnader	39 029	9 696
Totalt övriga externa kostnader	359 107	131 107

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvode	-3 800	71 400
Sociala kostnader	-1 195	22 433
Totalt personalkostnader	-4 995	93 833

Kostnaden för styrelsearvode för år 2022 bokförs under 2023 när betalning sker. Detta påverkar jämförelsen för år 2022.

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	12 842 200	12 842 200
Anskaffningsvärde mark	1 331 000	1 331 000
Förbättringsarbeten	4 547 261	4 547 261
Utgående anskaffningsvärden	18 720 461	18 720 461
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 100 520	- 7 789 672
Årets avskrivningar	- 310 848	- 310 848
Utgående avskrivningar	-8 411 368	-8 100 520
Utgående redovisat värde	10 309 093	10 619 941
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	45 578 000	38 759 000
Taxeringsvärde mark	96 234 000	75 953 000
	141 812 000	114 712 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	134 000 000	108 000 000
Lokaler	7 812 000	6 712 000
	141 812 000	114 712 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	357 248	357 248
Utgående anskaffningsvärden	357 248	357 248
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 339 415	- 334 867
Årets avskrivningar	- 4 548	- 4 548
Utgående avskrivningar	-343 963	-339 415
Utgående redovisat värde	13 285	17 833

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	33 438	31 674
Ekonomisk förvaltning	5 621	5 143
Bredband	24 776	16 517
Hissen AB	2 849	0
Nabobolaget AV	17 543	0
Summa	84 227	53 334

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek 495115	2027-06-30	3,66 %	1 668 340	1 727 748
Stadshypotek 463316	2023-03-30	1,25 %	267 396	268 818
Stadshypotek 341236	2024-01-30	1,04 %	2 219 668	2 243 220
Stadshypotek 403107	2023-09-30	0,98 %	720 000	720 000
Stadshypotek 318762	2024-10-30	1,11 %	1 663 041	1 680 733
Stadshypotek 403108	2023-09-30	0,98 %	704 700	704 700
Stadshypotek 423261	2024-12-01	1,17 %	172 800	174 600
Statshypotek 486204	2023-03-01	2,21 %	303 968	307 120
Stadshypotek 498025	2025-06-30	3,5 %	900 000	0
Stadshypotek 498024	2023-01-03	2,91 %	500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 119 913	7 826 939
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-105 604	-108 448
			9 014 309	7 718 491

Lån med villkorsändringsdag 2023 har ovillkorad rätt att förlängas varför de redovisas som långfristiga skulder.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsinsbetalda hyror & avgifter	154 441	128 904
Upplupna utgiftsräntor	11 088	3 799
Värme	59 776	65 900
El	21 667	33 930
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	0	93 834
Vatten	15 115	12 550
Sophämtning	15 120	12 468
Summa	277 207	351 385

Not 11. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 731 000	11 731 000
Summa:	11 731 000	11 731 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Andreas Lundin

Gerald Maguire

Stefan Fors

Gustaf Rudert

Anders Holmquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Grant Thornton Swden AB

Clas Niklasson

Henrik Trusell
Intern revisor

Verifikat

Titel: Brf Eldaren 5 - Årsredovisning 2022

ID: 898abe30-e4dd-11ed-8002-39c98f5462cd

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-27

Underskrifter

Brf Eldaren 5

andreas.hurme.lundin@gmail.com

Signerat: 2023-04-27 12:29 BankID ANDREAS HURME LUNDIN

Brf Eldaren 5

chip.maguire@gmail.com

Signerat: 2023-04-27 14:02 BankID Gerald Quentin Maguire

Brf Eldaren 5

anders.holmquist87@gmail.com

Signerat: 2023-04-27 19:57 BankID ANDERS HOLMQUIST

Revisor - Grant Thornton

clas.niklasson@se.gt.com

Signerat: 2023-04-28 09:55 BankID CLAS NIKLASSON

Brf Eldaren 5

gustaf.rudert@outlook.com

Signerat: 2023-04-27 12:36 BankID GUSTAF RUDERT

Brf Eldaren 5

stefan@fors.se

Signerat: 2023-04-27 19:37 BankID STEFAN FORS

Intern Revisor - Brf Eldaren 5

henrik.trusell@gmail.com

Signerat: 2023-04-27 20:43 BankID Henrik Trusell

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2022.pdf	257.0 kB	4602 69d7 9067 f7b1 f170 a10f 08c1 c49d 9f34 80bb 8402 7046 5e0a 3bde 4492 1966

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-27	11:29	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-04-27	12:29	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av ANDREAS HURME LUNDIN. IP: 95.193.137.151
2023-04-27	12:36	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av GUSTAF RUDERT. IP: 90.129.222.51
2023-04-27	14:02	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av Gerald Quentin Maguire. IP: 2.249.107.161

Händelser

2023-04-27	19:37	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av STEFAN FORS. IP: 2.68.225.174
2023-04-27	19:57	Signerat Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av ANDERS HOLMQUIST. IP: 81.226.44.36
2023-04-27	20:43	Signerat Intern Revisor - Brf Eldaren 5 Genomfört med: BankID av Henrik Trusell. IP: 2.249.106.253
2023-04-28	09:55	Signerat Revisor - Grant Thornton Genomfört med: BankID av CLAS NIKLASSON. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17