



Årsredovisning för Brf Eldaren i Stockholm

702000-4631

Räkenskapsåret 2022





## **Kallelse till föreningsstämma**

**Torsdag 11 maj 2023 kl 19.00**

### **Bostadsrättsföreningen Eldaren**

har föreningsstämma den 11:e maj 2023 kl. 19.00.

Lokal i föreningens vindsutrymme i gathuset på Vikingagatan 16 i Stockholm.

#### Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode åt styrelsen och revisorer för näst kommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor. (Det finns inga sådana frågor.)
19. Avslutande

Välkomna!

Stockholm 26 april 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldaren



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ELDAREN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen grundades år 1913 som Bf Eldaren upa.

Föreningen registrerades som Bostadsrättsförening 2002-08-23.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-17.

#### Säte och adress

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Brf Eldaren Vikingagatan 14 A 113 42 Stockholm

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 622 kvm och 3 lokaler om 147 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

20 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Alla lägenheter med hyresrätt är uthyrda med korttidskontrakt. Föreningens policy är att lägenheter med korttidskontrakt säljs när behov finns för att finansiera större renoveringar eller ombyggnationer av fastigheten.

Lokal 1A och 3A hyrs av Birkastans Pizzeria.

Lokal nr 4A är en mindre vindslokal på Vikingagatan 14 C och hyrs av en medlem.

Vindarna och källaren i föreningens två bostadshus används som förrådsutrymmen.

Brf Eldaren har sitt styrelserum i gårdshusets källare innanför fjärrvärmecentralen.

Fastigheten har en långsiktig underhållsplan som uppdateras av styrelsen.

#### Försäkring och ansvar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring men inte den särskilda tilläggsförsäkringen för bostadsrätthavare. Den förväntas varje bostadsrätthavare teckna själv som ett tillägg till sin ordinarie hemförsäkring. Föreningen har sedan en lång tid en engångsbetalad Alltidsbrandförsäkring med Brandkontoret som ger en årlig utdelning.

#### Styrelsens sammansättning

Allan Källander	Ordförande
Linnéa Minten	Styrelsemedlem lokaler och hyresgäster
Alexandra Melgaard Lewty	Styrelsemedlem
Jacob Lindberg	Kassör
Karin Svenonius	Sekreterare

Linnéa Minten och Jacob Lindberg ingår i styrelsen sedan årsstämman 2022.

Karin Jönsson-Loo och Gustav Engberg avgick ur styrelsen vid årsstämman 2022.

#### Suppleanter

Gunnel Stenqvist, Robert Kärrberg

#### Valberedning

Lars Stenqvist, Feryal Mentés

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

#### Revisorer

Ulf Nilsson Internrevisor  
Bertil Wreting Internrevisor

Revisorssuppleanter: Joakim Karlsson och Harry Svensson.

Under 2022 trädde Joakim in som ersättare för Bertil Wreting.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.



*Avtal med leverantörer*

A.W Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB för takarbeten.

Bostadsrätterna.

Brandkontoret Försäkringsbolag.

Fastighetsägarna.

Fortum Markets AB Fastighetsel

Kiwa inspecta AB.

PreZero Recycling AB Tidningsåtervinning.

S:T Eriks hiss.

Simpleko. Ekonomisk förvaltning och sköter lägenhetsförteckningen.

Stockholm exergi Fjärrvärme.

Stockholm vatten och avfall.

Tele2 Tv och internetleverantör.

Åkerlunds fastighetsservice.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

*Styrelsearbetet*

Under 2022 har styrelsen haft 13 möten som nu kunde genomföras fysiskt i föreningens lokal.

Två ordinarie styrelsemedlemmar har flyttat och två nya medlemmar har kommit in i styrelsen.

*Trapphusmålning*

Trapphusmålning Vikingagatan 14 A, B, C handlades upp vid årsskiftet 2021-2022. Tre offerter inkom, Alviks måleri lämnade det mest fördelaktiga anbudet. Inför arbetet utfördes färgundersökningar som utgjorde förutsättning för färgsättning. Arbetet som omfattade väggar, tak och handledare utfördes under hösten 2022.

*Säkerhetsdörrar till lägenheter*

Installation av säkerhetsdörrar till de medlemmar som anmält sig genomfördes under året av Svenska skydd med visst uppföljande arbete, kompletterande målning och justeringar även under 2023. Säkerhetsdörrarna bekostas av respektive medlem, kostnaden är inbetalad till föreningens konto.

*Skorstensreovering*

Skorstenarnas krön är i behov av att renoveras, det finns risk för att puts och tegelsten lossnar. Under 2022 togs offerter in från tre olika skorstensentreprenörer för att åtgärda krönen genom toppgjutning på skorstenarna i etapper med start under 2023.

### *Takarbeten*

En läcka har uppstått vid takfoten Vikingagatan 14B. Felsökning av skadan pågår.

Åtgärder för förbättrad taksäkerhet (stege och plattform) vid två skorstenar har beställts, detta är lagkrav för att uppnå godtagbar säkerhet.

### *Fasader*

Kompletterande kalkfärgsmålning vid bottenvåning har utförts på fasader mot gård men målats i felaktig kulör. Ommålning med rätt kulör kommer att ske 2023 då temperaturen så tillåter.

### *Balkonger*

Balkong Vikingagatan 14B, 3 trappor är monterad och slutbesiktad. Kostnaden för balkongen är inbetalad till föreningens konto.

### *Obligatorisk ventilationskontroll, OVK*

I november 2022 genomförde 2:a Sotningsdistriktet OVK i samtliga lägenheter och lokaler, arbetet tog fyra dagar.

### *Stammar*

Föreningen har gjort två partiella stambyten, ett i Vikingagatan 16 och ett i 14C.

### *Vindsörrar*

Tre vindsörrar vändes så att det nu är säkert att passera. Tidigare satt dörrtrycket vid trappans spindel där det är väldigt brant och smalt, nu sitter trycket vid handledaren där stegen är djupa.

### *Snöskottning av taken och besiktning av taken*

Föreningen har ett avtal med A.W Jonaeson Bleck&Plåtslageri AB för att vid akut behov vara säkra på att få snabb hjälp med snöskottningen. Vintersäsongen 2021 till 2022 har vi anlitat taksöskottarna en gång.

### *Gården*

Under våren utfördes en förnygringsbeskränning av måbärshäcken.

Vår- och höststädning på gårdar och i gemensamma utrymmen har genomförts. I samband med städningen har styrelsen ordnat fika och korv för alla som deltar.

Det är önskvärt att fler medlemmar engagerar sig och hjälper till med detta liksom med annat av gemensamt intresse i vår fastighet.

### *Tvättstugan*

Tvättstugans maskiner är i bra skick.

### *Hyresgäster*

Lägenheter: Under 2022 blev tre lägenheter lediga för uthyrning. Tre nya hyresgäster har flyttat in med kontrakt på tre år.

Lokaler: En lokal på vinden hyrs av en medlem. Birkastans pizzeria hyr lokaler bottenvåningen.

#### *Insamling matavfall*

Under året planerades och genomfördes insamling av matavfall med nya förvaringskärl då detta kommer att bli obligatoriskt 2023,

Föreningen fick två slutna kärl till gården och ett startpaket till varje lägenhet med avfallspåsar i papper mm.

#### *Övrigt*

Under året har styrelsen behandlat flera ansökningar om ombyggnader av lägenheter. Eftersom ombyggnader alltid medför mer eller mindre störande moment måste grannarna informeras bl a genom anslag i portarna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 688 789	1 652 082	1 572 766	1 573 357
Resultat efter fin. poster	-836 486	-408 061	228 655	-291 536
Soliditet, %	34	30	35	33
Yttre fond	1 888 458	1 760 158	1 449 208	1 138 258
Taxeringsvärde	122 749 000	103 650 000	103 650 000	103 650 000
Bostadsyta, kvm	2 622	2 622	2 622	2 622
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	388	375	372	361
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 461	1 474	1 487	1 501
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	1,05	1,11	1,08
Belåningsgrad, %	82,77	81,30	79,68	77,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	586 764	-	-	586 764
Upplåtelseavgifter	6 650 560	-	-	6 650 560
Fond, yttre underhåll	1 760 158	-	128 300	1 888 458
Balanserat resultat	-6 666 346	-408 061	-128 300	-7 202 707
Årets resultat	-408 061	408 061	-836 486	-836 486
<b>Eget kapital</b>	<b>1 923 075</b>	<b>0</b>	<b>-836 486</b>	<b>1 086 588</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 202 707
Årets resultat	-836 486
<b>Totalt</b>	<b><u>-8 039 193</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	310 950
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 000 846
Balanseras i ny räkning	-7 349 297
	<b><u>-8 039 193</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 688 789	1 652 082
Rörelseintäkter		0	21 122
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 688 789</b>	<b>1 673 204</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 190 438	-1 746 281
Övriga externa kostnader	7	-123 748	-122 312
Personalkostnader	8	-60 863	-50 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-126 852	-140 280
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 501 900</b>	<b>-2 059 403</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-813 111</b>	<b>-386 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 010	19 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-43 385	-41 001
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 375</b>	<b>-21 861</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-836 486</b>	<b>-408 061</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-836 486</b>	<b>-408 061</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	4 627 424	4 754 276
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 627 424</b>	<b>4 754 276</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 300	2 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 629 724</b>	<b>4 756 576</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 430	12 695
Övriga fordringar	12	10 160	7 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 716	63 820
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 306</b>	<b>84 008</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		983 369	1 468 740
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>983 369</b>	<b>1 468 740</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 058 675</b>	<b>1 552 748</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 688 399</b>	<b>6 309 324</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 237 324	7 237 324
Fond för yttre underhåll		1 888 458	1 760 158
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 125 782</b>	<b>8 997 482</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 202 707	-6 666 346
Årets resultat		-836 486	-408 061
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 039 193</b>	<b>-7 074 407</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 086 588</b>	<b>1 923 075</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	3 330 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 330 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 830 000	535 000
Leverantörsskulder		251 289	150 936
Skatteskulder		3 815	10 974
Övriga kortfristiga skulder		180 746	54 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	335 961	304 599
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 601 811</b>	<b>1 056 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 688 399</b>	<b>6 309 324</b>

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 468 740</b>	<b>1 709 037</b>
Resultat efter finansiella poster	-836 486	-408 061
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	126 852	140 280
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-709 634</b>	<b>-267 781</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 702	2 151
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	250 562	60 333
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-450 371</b>	<b>-205 297</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-35 000	-35 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-485 371</b>	<b>-240 297</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>983 369</b>	<b>1 468 740</b>



# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Eldaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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	2 %
Om- och tillbyggnad	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, bostäder	316 513	337 170
Hysesintäkter, lokaler	398 484	388 092
Årsavgifter, bostäder	957 708	926 820
Övriga intäkter	17 649	21 122
Övriga årsavgifter	-1 565	0
<b>Summa</b>	<b>1 688 789</b>	<b>1 673 204</b>

  

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	21 208	7 133
Fastighetsskötsel	130 776	153 884
Snöskottning	0	19 663
Trädgårdsarbete	10 955	5 424
Övrigt	57 628	0
<b>Summa</b>	<b>220 567</b>	<b>186 104</b>

  

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande underhåll	80 397	37 266
Planerat underhåll	1 000 846	670 505
<b>Summa</b>	<b>1 081 243</b>	<b>707 771</b>

  

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	51 458	35 343
Sophämtning	96 973	61 959
Uppvärmning	440 800	451 984
Vatten	99 246	107 630
<b>Summa</b>	<b>688 477</b>	<b>656 916</b>

  

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	34 343	34 007
Fastighetsskatt	98 250	94 860
Kabel-TV	67 558	66 623
<b>Summa</b>	<b>200 151</b>	<b>195 490</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	74 559	58 166
Förbrukningsmaterial	8 320	8 901
Revisionsarvoden	1 998	1 998
Övriga förvaltningskostnader	38 871	53 248
<b>Summa</b>	<b>123 748</b>	<b>122 312</b>

  

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	15 061	10 528
Styrelsearvoden	45 802	40 002
<b>Summa</b>	<b>60 863</b>	<b>50 530</b>

  

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43 376	40 932
Övriga räntekostnader	9	70
<b>Summa</b>	<b>43 385</b>	<b>41 001</b>

  

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	7 005 712	7 005 712
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>7 005 712</u>	<u>7 005 712</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 251 436	-2 111 156
Årets avskrivning	-126 852	-140 280
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-2 378 288</u>	<u>-2 251 436</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>4 627 424</u></u>	<u><u>4 754 276</u></u>

  

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 940 000	29 836 000
Taxeringsvärde mark	86 809 000	73 814 000
<b>Summa</b>	<b>122 749 000</b>	<b>103 650 000</b>

<b>Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	2 300	2 300
<b>Summa</b>	<b>2 300</b>	<b>2 300</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	8 952	6 541
Övriga fordringar	1 208	952
<b>Summa</b>	<b>10 160</b>	<b>7 493</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	36 946	34 343
Förvaltning	13 537	19 546
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 233	9 931
<b>Summa</b>	<b>59 716</b>	<b>63 820</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-06-07	4,15 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,15 %	1 440 000	1 455 000
Stadshypotek AB	2023-04-30	0,84 %	1 890 000	1 910 000
<b>Summa</b>			<b>3 830 000</b>	<b>3 865 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>3 830 000</i>	<i>535 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	8 280	8 253
Förutbetalda avgifter/hyror	147 676	139 432
Löner	48 300	43 000
Sociala avgifter	12 000	7 000
Sopor	22 595	0
Uppvärmning	68 639	68 517
Utgiftsräntor	7 128	6 098
Vatten	17 806	32 299
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 537	0
<b>Summa</b>	<b>335 961</b>	<b>304 599</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
<b>Summa</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Allan Källander  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jacob Lindberg  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Karin Svenonius  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Linnea Minten  
Styrelsemedlem lokaler och hyresgäster

\_\_\_\_\_  
Alexandra Melgaard Lewty  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Joakim Karlsson  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
Ulf Nilsson  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren

Org nr 702000-4631

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eldaren för år 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar det ansamlade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26/04 2023



Joakim Karlsson

Revisor



Ulf Nilsson

Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 644965e00e86264279d0b35d

**Finalized at:** 2023-04-27 07:31:55 CEST

**Title:** Brf Eldaren, 702000-4631 - årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** 3d0s4T4DUEIwfWbnR0nJoulztCOHftNpawE1WyybpKI=-2

**Initiated by:** linneaminten@gmail.com ([linneaminten@gmail.com](mailto:linneaminten@gmail.com)) via BRF Eldaren 702000-4631

## Signees:

- Ulf Nilsson signed at 2023-04-26 21:29:12 CEST with Swedish BankID (**19570209-XXXX**)
- Joakim Niklas Karlsson signed at 2023-04-27 07:31:54 CEST with Swedish BankID (**19950327-XXXX**)
- Alexandra Melgaard Lewty signed at 2023-04-26 22:38:41 CEST with Swedish BankID (**19771225-XXXX**)
- Linnea Minten signed at 2023-04-26 20:14:54 CEST with Swedish BankID (**19960826-XXXX**)
- Karin Margareta Svenonius signed at 2023-04-26 20:42:13 CEST with Swedish BankID (**19600719-XXXX**)
- Jacob Lindberg signed at 2023-04-26 22:52:27 CEST with Swedish BankID (**19910408-XXXX**)
- Allan Källander signed at 2023-04-26 20:21:44 CEST with Swedish BankID (**19471120-XXXX**)

