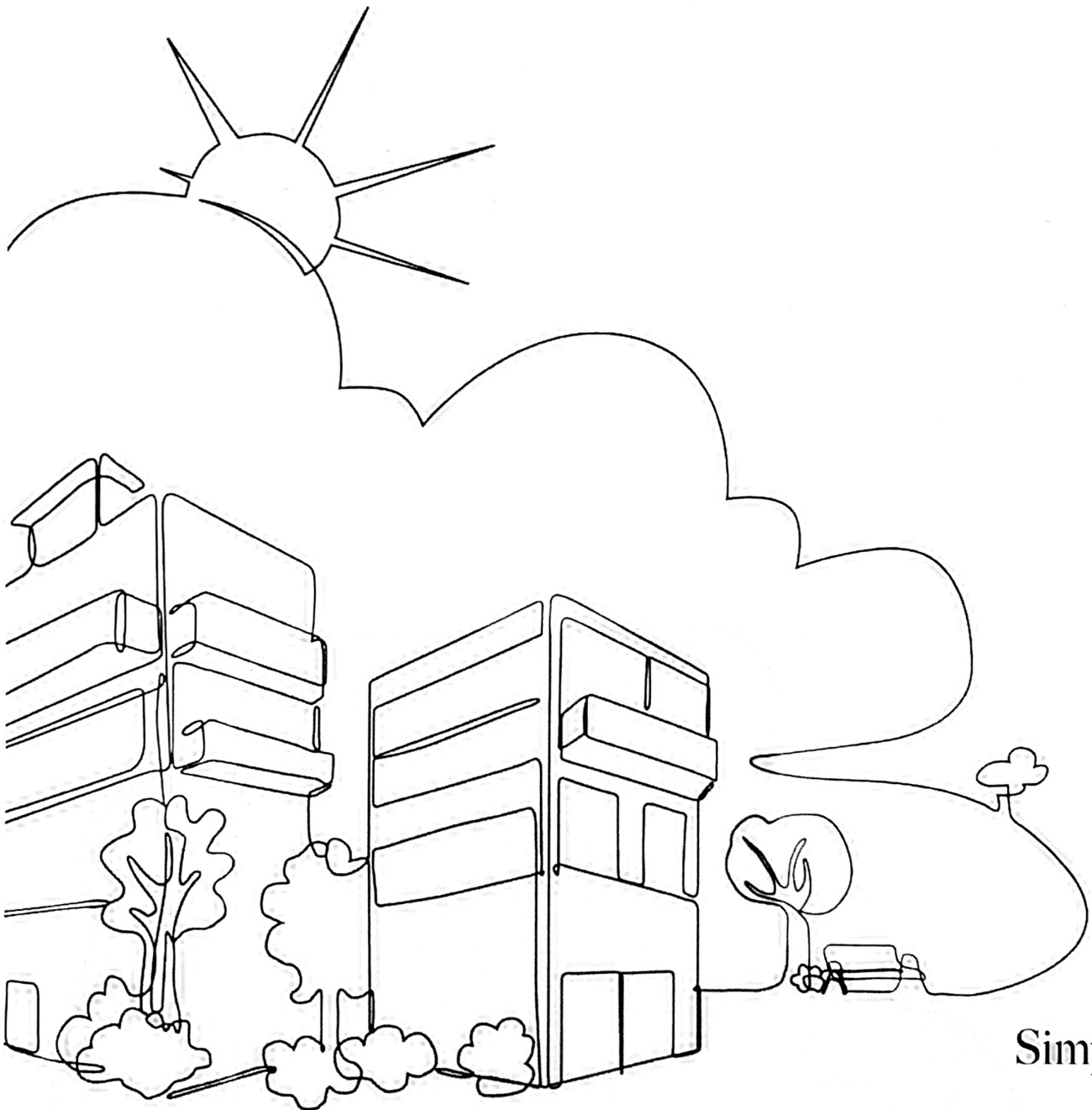


# Årsredovisning 2023

## Brf Eldaren nr 3

716417-7946



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldaren nr 3

Syretsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 siffrabreddvid 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.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 3	1982	Stockholm

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår också skadedjurförsäkring. Däremot ingår inte den särskilda tilläggsförsäkringen för bostadsrättsinnehavare. Den förväntas varje bostadsrättsinnehavare teckna själva som ett tillägg till sin ordinarie hemförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 054 kvm och 3 lokaler om 680 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 734 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

13 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök

#### Lokalkontrakt:

	Yta (kvm)	Löptid t o m
Djurgårdens Idrottsförening	516	2025-09-30
Boxningsförening	117	2025-09-30
Glasmästeri	47	2026-09-30
Fotvård	60	Ej uthyrd
Källarlokal		

Styrelsens sammansättning

Thure Thorgren	Ordförande
Erik Larsson	Styrelseledamot
Hans Kärnlöf	Styrelseledamot
Marianne Jägestedt	Styrelseledamot
Thomas Öhrn	Styrelseledamot
Lars Browaldh	Suppleant
Linda Karlsson	Suppleant
Marcus Otterhem	Suppleant

Valberedning

Torbjörn Martinsson  
Thure Thorgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening.

Revisorer

Cecilia Lundmark    Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2024.

Utförda historiska underhåll

- **2023**    • Byte till treglasfönster i alla lägenheter och i gårdshusets trapphus. Injustering av värmesystemet och backspolning av alla rör.
- **2022**    • Brandsläckare på alla våningsplan byttes ut.  
• Renovering av stora porten mot Tomtebogatan 13.
- **2021**    • Installation av automatiska dörröppnare till porten och dörrarna ut mot gården från gat- och gårdshus. Målning av de södervända taken i gat- och gårdshus.  
• Bättringsmålning av gat- och gårdshusens trapphus.
- **2019**    • Renovering av gårdstjälklagen på båda gårdarna. Tåtskikt, konstruktionsbetong och alla balkar byttes ut på den lilla gården. På den stora gården byttes tåtskikt, konstruktionsbetong samt vissa bjälkar ut. Här togs också den befintliga lanterninen bort. Barnvagnsförrådet/cykelstället återmonterades, delvis nykonstruktion.
- **2018**    • Renovering av trapphusbalkongerna i gathuset.  
• En del av byggnaden för uppställning av cyklar gjordes om till barnvagnsförråd.

- 2017 ● Byte av alla maskiner i tvättstugan med undantag för mangel. Ytskiktrenovering i tvättstuga och inbyggande källarutrymme.
- 2016 ● Balkong till tidigare hyresrätt (upplåten som bostadsrätt 2017).
- 2015 ● Byte av brandsläckare i hela fastigheten (10 st.)  
Modernisering av hiss i gathus. Nytt apparatställ, maskineri, styrsystem och elutrustning. Korgen renoverades och försågs med ny grind.
- 2014 ● Byte av avloppsstammar i källarlokalerna.  
Installation av brandvarnare i källarlokalerna.  
Reparation av fasadsprickor i både gathus och gårdshus (4 st).
- 2013 ● Installation av fibernät med anslutning till Stokabs stadsnät.  
Byte av avloppsstammar i glasmästeriet och i undertaket i porten.
- 2012 ● Målning fönsterbågar, balkongdörrar (solsidan).
- 2011 ● Byte undercentral till fjärrvärmeanläggningen.
- 2008 ● Ombyggnad till mekanisk ventilation gårdshus.
- 2007 ● Byte av del av avloppsstammar i gårdshusets källare.
- 2006 ● Målning av plåttaken.
- 2005 ● Renovering av trapphus.
- 2003 ● Nytt tätskikt yttre och inre gård + stensättning, nytt cykelställ.
- 2002 ● Renovering fasad, målning fönster, tilläggsisolering av T-del gathus (ettor halvplan).
- 2000 ● Installation av balkonger f.ig. Har sedan kompletterats under hand.
- 1999 ● Ombyggnad till mekanisk ventilation, gathus.
- 1992 ● Inredning av källare i gårdshus till träningslokal.
- 1991 ● Nytt plåttak på gathus och gårdshus.
- 1985 ● Spel och motor utbytt på hiss.
- 1984 ● Anslutning till fjärrvärme.
- 1972 ● Total renovering av hela fastigheten + byte av stammar och el.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm
Fastighetsskötsel	Akerlunds Fastighetsservice AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Fastighetsgenomgång gjordes i juni 2021 tillsammans med föreningens tekniska förvaltare, Fastighetsägarna Stockholm. En ny fastighetsgenomgång med uppdatering av underhållsplanen kommer att göras under hösten 2024.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 och den gäller till 2028.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes i januari 2021. Då gårds huset inte godkändes utfördes kompletterande åtgärder vid ett antal tillfällen under 2021. I januari 2022 godkändes även gårds husets ventilation. Nästa OVK sker under 2027.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 692 441 (439 614) kronor, varav 509 544 kronor är relaterat till sanering efter rättor i källarlokalen samt säkring av lokal för att minska risk för problem med rättor i framtiden.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 4 399 682 (0) kronor, varav 4 144 019 kronor är relaterat till fönsterbytet och 255 663 kronor är relaterat till projektet med att optimera värmesystemet.

Övriga förvaltningskostnader (ej driftskostnader, ekonomisk förvaltning, personalkostnader eller avskrivningar) uppgick till 165 210 (241 079) kronor, varav 71 724 kronor utgör kostnader i samband med upptagande av ett nytt lån hos Nordea på 4 500 000 kronor för att finansiera fönsterprojektet. Föreningens totala lån uppgår därefter till 12 000 000 kronor.

Fönsterprojektet kommer att avslutas under 2024. Ytterligare kostnader i samband med fönsterprojektet beräknas belasta 2024 års resultat med cirka 300 000 kronor.

Årsavgifterna justerades med 10% per 2023-07-01 och med ytterligare 25% per 2024-01-01.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Stadgarna ändrades 2015 för att kunna ta ut en särskild avgift för andrahandsuthyrning. Styrelsen antog vid sammanträdet i januari 2016 en policy för andrahandsuthyrningar som gäller sådana som beviljats efter 1 februari 2016. Avgiften är 10 % av ett prisbasbelopp enligt särskilda regler där styrelsen uppdaterar avgiften årligen i den angivna policyn. För år 2023 har avgiften varit 445 kronor per månad och 2024 kommer den att uppgå till 480 kronor per månad. Under året har inga andrahandsupplåtelser beviljats.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
<b>NYCKELTAL</b>				
Nettoomsättning	2 068 431	1 919 933	1 877 997	1 868 422
Resultat efter fin. poster	-4 871 775	-131 200	-405 638	-623 767
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	4 694 106	4 118 573	3 543 040	3 016 102
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	98 440 000	98 440 000	82 941 000	82 941 000
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 842	3 651	4 138	4 138
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 389	2 743	3 109	3 109
Sparande per kvm totalyta, kr	-96	29	225	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	25	19	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	124	129	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	26	24	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	175	172	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	1,19	0,36	0,75
Räntekänslighet (%)	10,81	6,69	8,49	7,98

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även bityta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



### Upplysning vid förlust

Årets resultat justerat för avskrivningar och reparationer enligt underhållsplan är -261 805 kr. Detta belopp bör på sikt vara positivt för att föreningen ska ha möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Anledningen till att beloppet är negativt är de betydande kostnaderna i samband med rättsanering i källarlokalen om 509 544 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen den 1/1 2024 höjt avgifterna med 25%.

### Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31
Insatser	2 466 956	-	-	2 466 956
Upplättelseavgifter	12 043 484	-	-	12 043 484
Fond, yttre underhåll	4 118 573	-	575 533	4 694 106
Balanserat resultat	-20 242 131	-131 200	-575 533	-20 948 864
Årets resultat	-131 200	131 200	-4 871 775	-4 871 775
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 744 318</b>	<b>0</b>	<b>-4 871 775</b>	<b>-6 616 094</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 948 864
Årets resultat	-4 871 775
<b>Totalt</b>	<b>-25 820 640</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	575 533
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 399 682
Balanseras i ny räkning	-21 996 491
	<b>-25 820 640</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

	1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	2		2 068 431	1 933 279
Övriga rörelseintäkter	3		10 446	-10
<b>Summa rörelseintäkter</b>			<b>2 078 877</b>	<b>1 933 269</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftkostnader	4, 5, 6, 7, 8		-6 086 819	-1 376 235
Övriga externa kostnader	9		-249 920	-323 607
Personalkostnader	10		-75 486	-74 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-210 288	-210 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>			<b>-6 622 513</b>	<b>-1 984 302</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			<b>-4 543 636</b>	<b>-51 033</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter			13 195	14 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	11		-341 334	-95 126
<b>Summa finansiella poster</b>			<b>-328 139</b>	<b>-80 167</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>			<b>-4 871 775</b>	<b>-131 200</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			<b>-4 871 775</b>	<b>-131 200</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	5 329 750	5 533 294
Maskiner och inventarier	13	1 911	8 655
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 331 661</b>	<b>5 541 949</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 331 661</b>	<b>5 541 949</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 716	5 756
Övriga fordringar	14	8 752	8 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	123 796	120 432
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>142 264</b>	<b>134 745</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>912 950</b>	<b>659 222</b>
Kassa och bank		912 950	659 222
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>912 950</b>	<b>659 222</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 055 214</b>	<b>793 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 386 875</b>	<b>6 335 916</b>

## Balansräkning

	NOT	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	14 510 440	14 510 440
Fond för yttre underhåll	4 694 106	4 118 573
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>19 204 546</b>	<b>18 629 013</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-20 948 864	-20 242 131
Årets resultat	-4 871 775	-131 200
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-25 820 640</b>	<b>-20 373 331</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>-6 616 094</b>	<b>-1 744 318</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till Kreditinstitut	16	12 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 000 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	453 598	139 528
Skatteskulder	11 019	8 849
Övriga kortfristiga skulder	3 502	2 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	534 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 002 969</b>	<b>580 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 386 875</b>	<b>6 335 916</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 543 636</b>	<b>-51 033</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	210 288	210 288
Erhållen ränta	-4 333 348	159 255
Erlagd ränta	195	9
Erhållen utdelning	-283 580	-70 632
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 603 733	103 582
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 519	35 012
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	364 981	73 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 246 271	212 583
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	10
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		
Amortering av lån	4 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
	4 500 000	-1 000 000
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>253 729</b>	<b>-787 407</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>659 222</b>	<b>1 446 628</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>912 950</b>	<b>659 222</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Eldaren nr 3 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningsstillgångar

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 - 5 %
Inventarier	10 %

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.

Omsättningsstillgångar

Forordringar 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

	2023	2022
<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>		
Arsavgifter, bostäder	1 022 052	973 398
Hyresrabatt	-8 775	-2 925
Hyresintäkter lokaler, inkl fastighetsskatt	954 156	858 092
Bredband/Internet	90 888	90 888
Övriga intäkter	10 110	13 826
<b>Summa</b>	<b>2 068 431</b>	<b>1 933 279</b>

	2023	2022
<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övriga intäkter	-1	-10
Bidrag	10 447	0
<b>Summa</b>	<b>10 446</b>	<b>-10</b>

	2023	2022
<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>		
Fastighetsskötsel	65 367	97 642
Städning	31 110	27 912
Besiktning och service	52 113	21 311
<b>Summa</b>	<b>148 590</b>	<b>146 865</b>

	2023	2022
<b>NOT 5, REPARATIONER</b>		
Löpande reparationer	692 441	439 614
<b>Summa</b>	<b>692 441</b>	<b>439 614</b>

	2023	2022
<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>		
Planerat underhåll	4 399 682	0
<b>Summa</b>	<b>4 399 682</b>	<b>0</b>

	2023	2022
<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>		
Fastighetsel	49 071	68 741
Uppvärmning	365 202	339 426
Vatten	87 214	70 846
Sophämtning	61 113	46 350
<b>Summa</b>	<b>562 600</b>	<b>525 363</b>

	2023	2022
<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkringar	55 601	48 872
Kabel-TV	104 246	94 032
Fastighetskatt	123 659	121 489
<b>Summa</b>	<b>283 506</b>	<b>264 393</b>

	2023	2022
<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Förbrukningsmaterial	7 363	6 712
Övriga förvaltningskostnader	167 237	241 079
Ekonomisk förvaltning	75 320	75 816
<b>Summa</b>	<b>249 920</b>	<b>323 607</b>

	2023	2022
<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>		
Lön, lokalvårdare	57 448	47 040
Lön, övrigt	0	9 408
Sociala avgifter	18 038	17 724
<b>Summa</b>	<b>75 486</b>	<b>74 172</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	341 334	95 118
Övriga räntekostnader	0	8
<b>Summa</b>	<b>341 334</b>	<b>95 126</b>



**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

2023-12-31

2022-12-31

<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	11 915 107	11 915 107
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 915 107</b>	<b>11 915 107</b>

**Akkumulerad avskrivning**

Ingående	-6 381 813	-6 178 267
Årets avskrivning	-203 544	-203 546
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 585 357</b>	<b>-6 381 813</b>

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

*I utgående restvärde ingår mark med*

	<b>5 329 750</b>	<b>5 533 294</b>
	<b>2 102 500</b>	<b>2 102 500</b>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	32 308 000	32 308 000
Taxeringsvärde mark	66 132 000	66 132 000
<b>Summa</b>	<b>98 440 000</b>	<b>98 440 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

2023-12-31

2022-12-31

**Akkumulerat anskaffningsvärde**

Ingående	227 227	227 237
Justering	0	-10
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>227 227</b>	<b>227 227</b>

**Akkumulerad avskrivning**

Ingående	-218 572	-211 829
Avskrivningar	-6 744	-6 743
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-225 316</b>	<b>-218 572</b>

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

1 911

8 655

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

2023-12-31

2022-12-31

Skattekonto	8 752	8 557
<b>Summa</b>	<b>8 752</b>	<b>8 557</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 659	16 829
Försäkringspremier	65 959	60 289
Kabel-TV	26 348	24 735
Förvaltning	18 830	18 579
<b>Summa</b>	<b>123 796</b>	<b>120 432</b>

**NOT 16, SKULDER TILL**

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-02-20	4,58 %	7 500 000	7 500 000
Nordea Hypotek AB	2024-10-21	4,56 %	4 500 000	
<b>Summa</b>			<b>12 000 000</b>	<b>7 500 000</b>
Varav kortfristig del			12 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 kr.

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.

Syreisen väljer att behandla lånen som långfristiga i redovisningen då de förväntas finnas kvar längre tid än ett år.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA**

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	4 696	9 241
Uppvärmning	51 712	50 134
Utgiftsräntor	82 248	24 494
Vatten	14 568	13 126
Renhållning	9 003	7 143
Förutbetalda avgifter/hyror	372 623	324 831
<b>Summa</b>	<b>534 850</b>	<b>428 969</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	8 500 000

## Underskrifter

Shovelén, 2024-05-06

Ort och datum



Thure Thorgren  
Ordförande



Erik Larsson  
Styrelseledamot

Hans/Kärnlöf  
Styrelseledamot



Marianne Jägestedt  
Styrelseledamot



Thomas Öhrn  
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-12



Cecilia Lundmark  
Revisor

Brf Eldaren 3 org.nr 716417-7946 – Tomtebogatan 13, Stockholm

Revisionsberättelse för år 2023

Undertecknad har granskat avlämnad årsredovisning, föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2023. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Granskningen har inte givit anledning till någon anmärkning och undertecknad tillstyrker därför att ordinarie föreningsstämma fattar beslut om att:

- Resultat- och balansräkningen fastställs.
- Balanserat resultat och årets underskott disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm den 12 maj 2024

  
Cecilia Lundmark

Revisor