

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ELDAREN12

Org. nr. 716416-5453

Årsredovisning 2021

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Förändring av eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 12, Stockholms kommun, org. nr 716416-5453, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen

Föreningen förvärvade 1978 fastigheten Eldaren 12 i Stockholms kommun. Marken ägs av föreningen. Brf Eldaren 12 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har inga hyreslägenheter eller kommersiella lokaler. Föreningen accepterar inte juridiska personer som medlemmar. Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket. Föreningen har sedan 2004 ett förvaltningsdokument med riktlinjer för ekonomisk och praktisk förvaltning. Dokumentet har varit föremål för översyn och modifiering under 2020. Föreningen är lågt belånad.

Föreningens byggnader

Byggnaderna, ett hus mot Rörstrandsgatan, och ett gårdshus, uppfördes år 1914 och består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 30 bostadsrätter. Den totala boytan var från början ca 2 819 kvm. Den har genom vindsförsäljningar utökats till 2 911 kvm.

Lägenhetsfördelning: 14 st. 2 rum och kök; 2 st. 3 rum och kök; 10 st. 4 rum och kök; 4 st. 5 rum och kök. Vindsförråd. Fastigheten har inga garageplatser. Lägenheterna har framdraget kabel-TV och bredband från Tele2. I källarplanet finns en fullt utrustad tvättstuga och ett cykelförråd. Det finns tre innergårdar. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Medlemsavgiften höjdes med 2% fr o m januari 2022. Tidigare höjningar har varit med 1% 2020 och med 5% 2018. Anledningen till höjningen 2022 var kostnadsökningar för värme, vatten och energi. Därutöver höjdes månadsavgiften 2020 med 156 kronor/månad för gruppavtalet med Tele2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har renoveringar fortsatt genom att målning ägt rum av väggar och tak i gatuhusets entré. Vidare har mindre skador på gatuhusets fasad reparerats. Värmeslingor i stuprör har reparerats.

Riktlinjedokumentet

Huvudpunkterna i detta dokument är:

- Föreningen eftersträvar ett årsavgiftsuttag som möjliggör en sund fastighetsförvaltning och fördelar kostnaderna på ett jämnt sätt över åren.
- Föreningen ska förbli ekonomiskt stark och stabil.
- Föreningen minimerar kostnaderna genom egna förvaltnings- och underhållsinsatser så långt möjligt är.
- Medlemmarna ska löpande informeras om verksamheten.

- Medlemmarna ska ha rimlig insikt i föreningens ekonomi och därmed förvarning om eventuella avgiftsjusteringar.
- En långsiktig underhållsplan för att hålla fastigheten i gott skick har upprättats och denna ska hållas aktuell.

Föreningens långsiktiga ekonomiska mål och medel

Styrelsen har med utgångspunkt från underhållsplanen tagit fram en långsiktig budget för att finna den lämpliga avgiftsnivån. Styrelsen har funnit att det är rimligt att i den långsiktiga budgeten utgå från att månadsavgiften årligen justeras för inflation.

Det finns naturligtvis ett par förbehåll i denna kalkyl; att föreningen inte får några stora underhållsinsatser väsentligt tidigare än vad underhållsplanen anger och att inte stora opåverkbara kostnader såsom t ex skatt och/eller kostnaden för energi ändras drastiskt.

Normalt varierar de årliga underhållskostnaderna. Dessa kostnader ska tas direkt det år de kommer. Löpande görs avsättning för yttre underhåll enligt bestämmelse i stadgarna. Dessa avsättningar ska användas för större underhållsåtgärder. Styrelsen beslutar årligen om lämpliga åtgärder.

De enstaka, sällsynta, mycket kostsamma åtgärderna (stambyten, fasader etc.) kommer eventuellt att finansieras med lån om så behövs.

Till sist vill styrelsen tacka alla som ställt upp på städdagar och när föreningen behövt göra gemensamma kraftanstängningar för att behålla de fina och väl fungerande husen i gott skick. Allt arbete som medlemmarna själva gör leder till en bättre grannsämja och att föreningen kan hålla nere kostnaderna.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan med matchande finansieringsplan för att fördela medlemsavgifterna jämt över åren. Underhållsplanen har varit föremål för översyn under 2020.

Enligt stadgarna görs årligen avsättning till föreningens fond för yttre underhåll med 2,5 prisbasbelopp. Fonderade medel redovisas i balansräkningen som bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB sköter redovisningen för föreningen. Deras uppdrag började den 1 januari 2019. Fastighetsägarna Service Stockholm AB hanterar även medlemsregistret och lägenhetsförteckningen och vilket tidigare sköttes av styrelsen. Trappstädning sköts sedan december 2015 av en städfirma. Föreningens medlemmar svarar tillsammans för fastighetens övriga skötsel. Hantverkare anlitas vid behov.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 46 medlemmar och samtliga 30 bostadsrätter är upplåtna. Under året har tre överlåtelse ägt rum. Nya medlemmar får information av styrelsen om medlemskapet i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en avgift för överlåtelse och pantsättning. Överlåtelseavgift inkl. alla pantsättningar under de första 12 månaderna var 1 190 kr. Pantsättningsavgiften är därefter 473 kr per pant.

Föreningens stadgar är restriktiva vid önskemål om längre andrahandsuthyrning. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Avtal

Avtal har tecknats med Fastighetsägarna Service Stockholm AB som fr o m 1 januari 2019 sköter föreningens bokföring och den ekonomiska administrationen. Ett gruppavtal har tecknats för BRF Eldaren 12 för bredband från ComHem/Tele2. Avtalet löper fr o m 1 februari 2020. Avtalet löper i tre år med möjlig uppsägning 12 månader före tid för utgång. Avtalet medger hastighet 250 Mbit/s ner och 50 Mbit/s upp. Priset är 156 kr/månad inklusive moms. Kostnaden fördelas lika per lägenhet och tas ut från medlemmarna tillsammans med den månatliga avgiften till föreningen. Avtal har tecknats med Fastighetsägarna Service Stockholm AB om akutjour vid skada eller annat fel i fastigheten som kräver akut handläggning. Avtal om elektroniskt bokningssystem för bokning av tvättstugan har tecknats i mars 2020 och löper tills vidare.

Befintligt låneavtal med Nordea löper ut 2022-04-04. Nytt låneavtal har träffats. Avtalet innebär ett nytt lån om 4 MKR med bunden fast ränta i 3 år. Amortering ska ske med 135 000 kr per år.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 12 är inte medlem i någon organisation eftersom expertis för tillhandahållna tjänster finns inom föreningen samt att föreningen har tillgång till expertis via förvaltaren.

Information och medlemsaktiviteter

Hemsidan har uppdaterats med aktuell information. Medlemmarna har erhållit information under året via e-post och anslagstavlan. Information finns även tillgänglig via föreningens hemsida; www.eldaren12.se

Sedvanliga vår- och höststädningar har ordnats av föreningen. Sådana sammankomster har ordnats på ett smittspridningssäkert sätt genom att förlägga insatserna över flera veckor för att undvika större sammankomster. De årliga aktiviteterna såsom kräftskivan och luciaträffen ställdes in 2021 av samma skäl.

Påverkan på föreningen av Covid 19

Bostadsrättsföreningen Eldaren 12 har inga hyreslägenheter eller kommersiella lokaler. Samtliga avgifter har inbetalts i tid och föreningen har haft tillgång till hantverkare i den omfattning som önskats. Covid 19 har inte påverkat föreningens resultat eller ställning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen erhöll i mars 2022 ett brev från grannföreningen, BRF Eldaren 11, med krav avseende ersättning för utgifter kopplade till vattenskador på BRF Eldaren 11:s fastighet samt eventuellt ytterligare tillkommande kostnader. Därutöver begärs att föreningen omedelbart renoverar systemet för dagvattenledning samt förser gården med ett nytt tätskikt. Grunden för kravet är att skadorna på BRF Eldaren 11:s fastighet påstås ha orsakats genom brister hänförliga till BRF Eldaren 12:s dagvattenledningssystem.

Styrelsen har anlitat experter som har utrett BRF Eldaren 12:s ansvar och kommit fram till att de aktuella skadorna med all sannolikhet uppstått av andra orsaker som saknar koppling till BRF Eldaren 12.

Styrelsen har fattat beslut att taken ska renoveras så snart det kan ske. Som ett första steg har upphandling av projektledning för att genomföra takrenoveringarna beslutats.

Styrelse

Föreningen har hållit en ordinarie föreningsstämma 2021-05-04 och en extra föreningsstämma 2021-06-03. Vid den extra föreningsstämman företogs följande val av styrelse:

Tina Pelles	Ordförande (vald till stämman 2022)
Evy Jakobsson	Vice ordförande (vald till stämman 2023)
Erik Eliasson	Ordinarie ledamot (vald till stämman 2023)
Peter Grandelius	Ordinarie ledamot (vald till stämman 2022)
Susanne Sjöholm	Suppleant (vald till stämman 2022).

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, samt av Tina Pelles i förening med Erik Eliasson eller Peter Grandelius.
- Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad genom Brandkontoret.

Revisorer

Ordinarie:	
Barbro Lillkaas	Actus Revision AB
Bo Rydin	Från föreningen

Suppleanter:	
Peder Skarstedt	Från föreningen
Indra Kjellin	Från föreningen

Valberedning

Jarl Ehrenberg, Bengt-Inge Finnström och Christian Stenerfelt valdes vid den ordinarie årsstämman 2021. Valberedningen valdes för två år t o m stämman 2023.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-26.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Belåningen är förhållandevis låg och uppgår till 4,1 Mkr. Föreningens största utgift är uppvärmning som uppgick till 67 % av driftskostnaderna. Både värme och snöskottning som är väderberoende var under året ökat betydligt. Föreningens kostnader för löpande reparationer och underhåll uppgick till 324 Tkr. Den enskilt största åtgärden under 2021 avsåg renovering av tak och väggar i gatuhusets entré för 83 Tkr samt för reparation av gatuhusets fasad för 18 Tkr. Andra större kostnadsposter är ökad kostnad för snöskottning, el p.g.a. prisökning samt ökad kostnad för sophämtning.

Under 2021 har inga nya lån har upptagits. Amorteringar under 2021 uppgick till 135 Tkr.

Under året har styrelsen särskilt granskat följande kostnader:

- Reparationskostnader inklusive åtgärder i gatuhusets entré,
- Räntekostnader,
- Kostnader för värme, el och sophämtning.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och årsavgifterna höjdes 2018 med 5 % fr o m 1 juli 2018. Avgiften har därefter höjas med 1% fr o m 1 januari 2020 och med 2% fr o m 1 januari 2022. Vidare har avgiften ökat fr o m 1 januari 2020 med 156 kr per lägenhet p g a gruppavtalet med ComHem/Tele2. Denna avgift ligger fast under perioden fram till 2023.

Beskattning

Eldaren 12 erlägger ingen inkomstskatt.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 392	1 394	1 369	1 369	1 287
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28	6	216	216	-29
Soliditet (%)	45	44	43	43	39
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea (kr)	2 423	2 491	2 560	2 560	2 629
Insats per m ² boarea (kr)	821	821	821	821	821
Lån per m ² boarea (kr)	1 397	1 444	1 490	1 490	1 657
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,95	1,0	0,94	0,94	0,82
Fastighetens belåningsgrad (%)	3,7	3,9	4,0	4,0	6,2
Årsavgift per m ² boarea (kr)	456	456	452	452	441
Kassaflöde (kr)	55 686	95 167	-49 488	-49 488	235 128
Kassalikviditet (%) *)	20	173	160	160	267
Värmekostnad per m ² boarea (kr)	135	116	121	121	125
Skuldkvot (låneskulder / totala intäkter)	2,92	3,02	3,17	3,17	3,75

*) Se not 15. Om klassificering av låneskulden till kortfristig skuld inte hade skett 2021 hade kassalikviditeten varit 197.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	476 811
Årets vinst	<u>27 541</u>
	504 352

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	119 000
Balanseras i ny räkning	<u>385 352</u>
Totalt	504 352

Balanserat i ny räkning av fritt eget kapital	385 352
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll från bundet eget kapital	=
Totalt fritt eget kapital efter beslut om ianspråktagande av fond för yttre underhåll	385 352

26

Resultaträkning

	Not	2021	2020
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter		1 385 083	1 385 083
Summa nettoomsättning		1 385 083	1 385 083
Övriga intäkter		7 086	8 748
Summa rörelseintäkter		1 392 169	1 393 831
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Kostnader för löpande reparationer och underhåll	4	323 909	476 044
Driftskostnader	5, 6	590 984	462 543
Övriga externa kostnader	7	177 590	169 936
Fastighetsavgift och kommunal fastighetsavgift		43 770	42 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 12, 13	200 268	200 268
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		1 336 521	1 351 661
Rörelseresultat		55 648	42 170
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	11 018	10 545
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	11	-39 125	-47 113
Summa resultat från finansiella poster		-28 107	-36 568
Resultat efter finansiella poster		27 541	5 602
Skatt		-	-
Årets resultat		27 541	5 602

OC

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	7 052 340	7 252 608
Inventarier	13	-	-
Summa anläggningstillgångar		7 052 340	7 252 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		10 756	8 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 849	13 174
		40 605	22 052
Kassa och bank		822 311	766 625
Summa omsättningstillgångar		862 916	788 677
Summa tillgångar		7 915 256	8 041 285
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 390 000	2 390 000
Fond för yttre underhåll		651 285	533 035
Summa bundet eget kapital		3 041 285	2 923 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		476 811	589 459
Årets resultat		27 541	5 602
Summa fritt eget kapital		504 352	595 061
Summa eget kapital		3 545 637	3 518 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	4 067 500
Summa långfristiga skulder		0	4 067 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 067 500	135 000
Leverantörsskulder		77 853	84 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	224 266	236 387
Summa kortfristiga skulder		4 369 619	455 689
Summa skulder		4 369 619	4 523 189
Summa eget kapital och skulder		7 915 256	8 041 285

W

Förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Medlemsinsatser			Balanserat resultat	Årets resultat
	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll		
Eget kapital 2020-01-01	2 390 000	-	416 785	489 502	-29 015
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			116 250	-116 250	
Balansering av föregående års resultat				216 207	216 207
Årets resultat				-	5 602
Eget kapital 2020-12-31	2 390 000	-	533 035	589 459	5 602
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			118 250	-118 250	
Balansering av föregående års resultat				5 602	-5 602
Årets resultat				-	27 541
Eget kapital 2021-12-31	2 390 000	-	651 285	476 811	27 541

W

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	55 648	42 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar	200 268	200 268
Erhållen ränta/utdelning	11 018	10 545
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-39 125	-47 113
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 809	205 870
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-18 553	5 594
Ökning/minskning av rörelseskulder	-18 570	18 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	190 686	230 167
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-135 000	-135 000
Återbetalning av lån	0	0
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-135 000	-135 000
Ökning/minskning av likvida medel	55 686	95 167
Likvida medel vid årets början	766 625	671 458
Likvida medel vid årets slut	822 311	766 625

OK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	50 år
Fönster	25 år
Fasad	50 år
Stambyte	25 år
Inventarier	10 år
Trapphusfönster, hiss	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde, skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta.

Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Leverantörsskulder är normalt kortfristiga och redovisas till nominellt belopp.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits av styrelsen sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. När styrelsen har fattat beslut om att fondmedel ska tas i anspråk, redovisas en omföring från bundet till fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

- Genomsnittlig skuldränta definieras som redovisad räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
- Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens marknadsvärde vilket har likställts med taxeringsvärdet.
- Kassalikviditet definieras som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder (visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga).

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Eldaren 12 gör uppskattningar och bedömningar om framtiden.

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingen utgörs i övrigt av hyrda mattor för avtorkning i trapphus. Kostnaden uppgår till ca 16 000 kronor per år.

Not 4 Kostnader för löpande reparationer och underhåll

	2021	2020
Reparation av gatuhusets entréom målning tak och väggar	82 596	173 730
Lås/nycklar	3 051	1 246
Brandskydd	3 158	10 312
Reparation p g a översvämning, vattenskada, självrisk	12 200	28 576
VVS, justering värmeradiatorer mm	-	3 478
Reparation tvättstuga	4 484	23 872
Övrigt	1 275	2 461
Reparation vägg vid balkonger gatuhus	18 000	-
Fastighetsskötsel o städning	63 691	80 197
Hisstillsyn	11 409	8 414
Elarbete inkl. takvärmekablar	29 781	1 881
Besiktningar, tillsynsärenden	26 193	38 451
Spolning av avloppsstammar	-	39 875
Internet 1)	<u>68 071</u>	<u>63 551</u>
Summa	323 909	476 044

1. Ökning i kostnad för internet beror på det gruppavtal som föreningen tecknat med ComHem/Tele2. Medlemmarna betalar för detta avtal 156 kr/månad eller för helt år 56 160 kr. Beloppet bland årsavgifter i resultaträkningen.

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
El	43 410	29 582
Vatten	56 482	52 700
Värme	394 330	339 115
Renhållning	38 061	33 896
Snöröjning	<u>58 701</u>	<u>7 250</u>
Summa	590 984	462 543

Not 6 Personalkostnader

Eldarens 12 har inte haft några anställda. Enligt beslut av föreningsstämman arvoderas inte styrelsen. Den auktoriserade revisorn arvoderas enligt räkning.

Not 7 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	40 320	39 069
Administrationskostnader	67 099	58 299
Konsultkostnader	35 588	41 775
Övrigt	<u>34 583</u>	<u>30 793</u>
Summa	177 590	169 936

bc

Not 8 Avskrivningar på byggnader

Objekt	Tid	Sista år
Avskrivningar byggnadsstomme	100 år	2107
Byte av stammar i gathus	25 år	2022
Byte av fönster	25 år	2042
Fasadrenovering	50 år	2065
Trapphusfönster	25 år	2042
Hissrenovering	25 år	2042

Not 9 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2021	2020
Årets resultat enligt resultaträkningen	27 541	5 602
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-119 000	-118 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-91 459	-112 648

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Utdelningar – Brandkontoret	11 000	10 500
Övriga ränteintäkter	<u>18</u>	45
Summa	11 018	10 545

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader på fastighetslån	39 125	47 113
Räntekostnader övriga	=	=
Summa	39 125	47 113

M

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 475 817	8 475 817
Inköp/Aktiveringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 475 817	8 475 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 821 499	-2 621 231
Årets avskrivningar	-200 268	-200 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 021 767	-2 821 499
Utgående redovisat värde	5 454 050	5 654 318
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 598 290	1 598 290
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 598 290	1 598 290
Utgående redovisat värde	1 598 290	1 598 290
Totalt redovisat värde för byggnad och mark	7 052 340	7 252 608
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	78 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler – Eldaren 12 har inga lokaler	-	-

Not 13 Inventarier

	2021-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 625	25 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 625	25 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 625	-23 067
Årets avskrivningar	-	-2 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 625	-25 625
Utgående redovisat värde	-	-

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Brandkontoret	13 573	13 174
Tele2- internetkostnader	<u>16 276</u>	-
Summa	29 849	13 174

ck

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Lånebelopp 2021-12-31 total skuld
Nordea Näringsidkarkredit	0,946	<u>4 067 500</u>
Totalt		4 067 500

Amorteringarna under 2021 redovisades som kortfristig skuld i balansräkningen med 135 000 kr per 2020-12-31. Låneavtalet löpte fram till 2022-04-04. Ett nytt låneavtal tecknades per samma datum med Nordea Hypotek AB (publ). Det nya lånet löper på tre år med bunden ränta på 2,08%. Amortering ska ske med 33 750 kr per kvartal.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskotts betalda årsavgifter	103 850	90 316
Övriga poster	<u>120 416</u>	<u>146 071</u>
Summa	224 266	236 387

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>4 526 250</u>	<u>4 526 250</u>
	4 526 250	4 526 250

Not 18 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

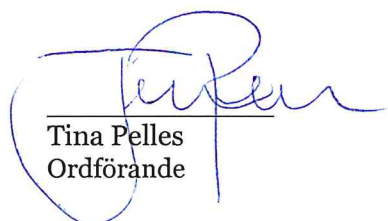
Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

Styrelsen erhöll i mars 2022 ett brev från grannföreningen, BRF Eldaren 11, med krav avseende ersättning för utgifter kopplade till vattenskador på BRF Eldaren 11:s fastighet samt eventuellt ytterligare tillkommande kostnader. Därutöver begärs att föreningen omedelbart renoverar systemet för dagvattenledning samt förser gården med ett nytt tätskikt. Grunden för kravet är att skadorna på BRF Eldaren 11:s fastighet påstås ha orsakats genom brister hänförliga till BRF Eldaren 12:s dagvattenledningssystem.


Styrelsen har anlitat experter som har utrett BRF Eldaren 12:s ansvar och kommit fram till att de aktuella skadorna med all sannolikhet uppstått av andra orsaker som saknar koppling till BRF Eldaren 12.

Styrelsen har fattat beslut att taken ska renoveras så snart ske kan. Som ett första steg har upphandling av projektledning för att genomföra takrenoveringarna beslutats.

Stockholm 2022-04-27



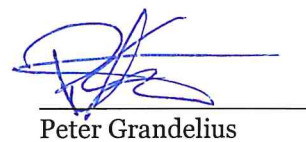
Tina Pelles
Ordförande



Evy Jakobsson
Vice ordförande

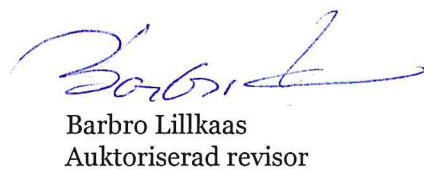


Erik Eliasson



Peter Grandelius

Våra revisionsberättelser har lämnats 2022-04-27



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor



Bo Rydin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Eldaren 12
Org.nr 716416-5453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 12 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldaren 12 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2022



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Eldaren 12

Org nr 716416-5453

Jag, Bo Rydin, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Eldaren 12. För räkenskapsåret 2021 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

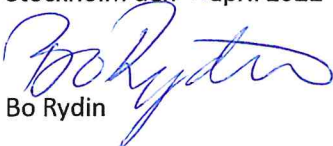
Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Stockholm den 27 april 2022


Bo Rydin

