

Bostadsrättsföreningen Elddonet 12

Org.nr: 769629-3625

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 20230701 - 20240630



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Elddonet 12, organisationsnummer 769629-3625, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen räknas som en äkta bostadsrättsförening och styrelsen följer kontinuerligt rättsläget.

Föreningen har en underhållsplan som är från 2019-11-01 och sträcker sig till 2029 .

Föreningens säte är i Linköping.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Åke Pettersson
Ledamot	Eva Hagman
Ledamot	Roy Karlsson
Ledamot	Håkan Wahlström
Ledamot	Simon Walfridsson
Suppleant	Lennart Eskilsson
Suppleant	Hanna Rolfsdotter Olofsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-07.

Revisor

Extern	William Lindström
	Kungsbron Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Hagman sammankallande, Håkan Wahlström Olle Saanum och Daniella Möller Almasidou.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hospitalstorget 3, Nygatan 36, Nygatan 38, Nygatan 40 och Apotekaregatan 3

Värdeår 1974 enligt fastighetstaxering.

Byggnaderna är dock uppförda under olika epoker med den äldsta delen från 1700-talet.

Total bostadsarea 3 645 kvm varav BR 3 305 kvm och HR 340 kvm. Total lokalarea 1 274 kvm.

Fastigheten totalt 4 919 kvm.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt		Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal		Antal
1 kokvrå	29		13
1 rok	2		
2 rok	21		
3 rok	7		
4 rok	4		
Summa	63		

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt	
	Antal
1 kokvrå	1
2 rok	3
3 rok	2
Summa	6

Garage och P-platser	
	Antal platser
	27

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Redovisningskommentar

Föreningens redovisningsmetod K2 är en enkel metod som passar bostadsrättsföreningar om man bortser från att avskrivning av byggnader som belastar resultatet trots att den aldrig kommer att resultera i någon utbetalning eller att nya byggnader behöver anskaffas. Det innebär att föreningen inte ska höja avgiften motsvarande avskrivningen eftersom föreningen då bygger upp en stor kassa och betalar mer än vad det egentligen kostar att bo i föreningen. Det viktiga är att våra hus underhålls. För att veta hur mycket det kostar att underhålla våra hus är vår underhållsplan ett viktigt hjälpmedel. Vår underhållsplan visar på en genomsnittlig kostnad för periodiskt underhåll på cirka 800 tkr. Vissa år blir underhållet lägre och vissa år betydligt högre. När underhållet är lägre så görs avsättning till yttre underhållsfonden och när underhållet är högre så görs uttag ur yttre fonden. När vissa större investeringar eller underhållsåtgärder ska genomföras finansieras det ofta med lån som ska amorteras. Detta medför att årets resultat i genomsnitt ska komma att motsvara en förlust på motsvarande avskrivning av byggnaderna efter underhåll, amortering och eventuell avsättning till yttre underhållsfond.

En kassaflödesanalys lämnas som komplement för att belysa föreningens ekonomiska status.

Lokalhyresgäster

Styrelsen har under året förutom sedvanligt styrelsearbete besökt våra lokalhyresgäster för att förutse eventuella uppsägningar samt kontrollera om det finns andra problem som måste hanteras. Styrelsen har också har tecknat hyresavtal på sju år med ny hyresgäst, Citat Vin & Mat, i vår restauranglokal. Det kommer att lämna ett viktigt tillskott till vår förening. Garnnetto har överlåtit sitt bolag vilket innebär att hyresavtalet förlängts med tre år med ny nyttjare.

Noteringar

Våra medlemmar och hyresgäster har givetvis känt av kostnadsökningar, men hyresbetalningarna och betalning av årsavgifter har fungerat bra.

Allmänna kostnadsökningar, ökade räntekostnader, långsiktigt underhåll och investeringar har väsentligt belastat föreningens resultat och kassaflöde. Främst ökade räntekostnader som kom hastigt men inte helt oväntat. Föreningen höjde därför som planerat årsavgifterna med 10% från och med 2024-01-01 för att balansera ökade kostnader. Hyran i våra hyresbostäder har efter skiljedom fastställts av skiljemanden till 5,6 % från och med 2024-04-01. Eftersom vi har få hyresbostäder så påverkas resultatet endast marginellt av detta. När det gäller lokalhyresgästerna så höjdes hyran med ca 6,5 % från och med 2024-01-01. Vår restauranglokal var outhyrd vid bokföringsårets början och fyra månader därefter men nytt kontrakt tecknades från och med 1 oktober 2023. Eftersom lokalen var i stort behov av renovering så överenskomms hyresfritt under renoveringstiden. Under sista tertialen så har restaurangen väsentligt och positivt bidragit till att förbättra föreningens resultat.

Upplåtelseavgifter

En lokal har upplåtits som bostadsrätt under räkenskapsåret. Köpeskillingen 1 300 000 kr avser 1 150 000 kr som insats och 150 000 kr som upplåtelseavgift. Insatsbeloppet kommer att amorteras vid kommande årsskifte. Insatser och upplåtelser påverkar inte föreningens redovisade resultat, men förstärker föreningens likviditet. Föreningen har 6 st kvarvarande hyresrätter som säljs när hyresgästerna flyttar. Uppskattning av marknadsvärdet beräknas till 10 800 tkr med ett insatsvärde på drygt 8 600 tkr. Beloppen från kommande försäljningar minskar så småningom föreningens långsiktiga lån med minst insatsbeloppen.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 17 november 2023 på Quality Hotel Ekoxen i Linköping. Närvarande på stämman var 14 medlemmar, representerande 12 lägenheter. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Förvaltning och medlemskap

Den tekniska förvaltningen har skötts av TESÅB Fastighetsservice AB och FRUBO AB har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen. Vår förening är hyresvärd eftersom vi har både bostäder med hyresrätt och lokalhyresgäster. Föreningen är därför medlem i Fastighetsägarna GFR (Linköping) som är den förening som de flesta hyresvärdar är medlemmar i. Hyresförhandling för hyresbostäder hanteras av GFR. Föreningen är även medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation med stöd och service för fristående bostadsrättsföreningar. Bostadsrätterna har en gratis mall för hemsidor och vår hemsida, baserad på den mallen är klar och publicerad i en första version.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	107	63 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	17	
Avgående medlemmar under året	14	
Under året har 8 överlåtelser skett. Samt 1 upplåtelse.		
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	110	

107 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	5 350	4 832	4 838	4 992
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 949	- 962	- 1 585	- 2 029
Soliditet ¹ , %	53	53	54	53
Balansomslutning, tkr	152 934	153 179	154 636	156 585
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	746	685	653	640
Skuldsättning / kvm	14 393	14 393	14 393	14 434
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	21 422			
Sparande / kvm	9			
Räntekänslighet	28			
Energikostnad / kvm	200			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

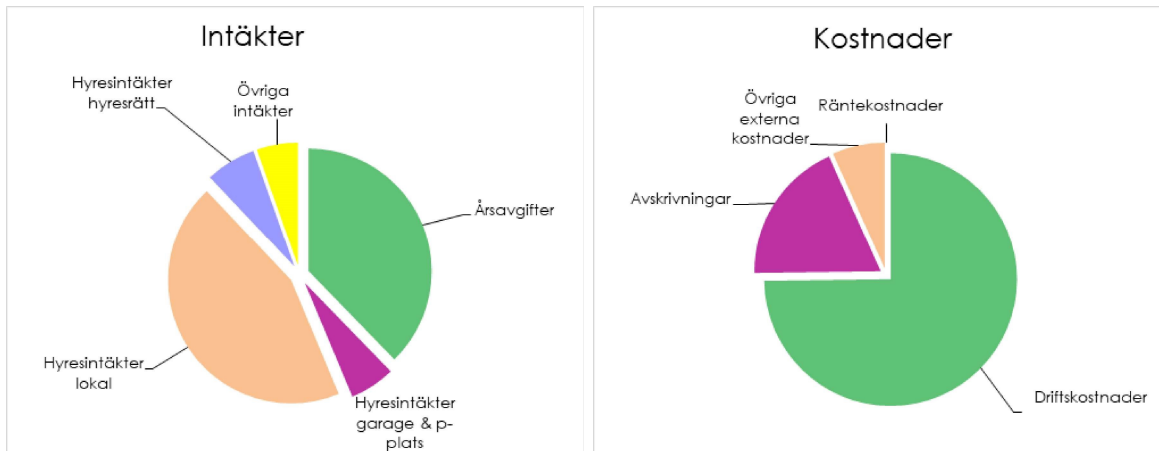
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Upplysning vid förlust

Årets resultat är - 1 949 487 kr. Det likvidpåverkande resultatet är - 716 035 kr.

Föregående år avsattes 250 000 kr till yttre underhållsfonden och i år föreslår styrelsen att 550 000 kr tas ut beroende på årets höga underhållskostnader.

Självkostnadsfinansierad verksamhet innebär att årsavgifter tas ut från medlemmar så att ett nollresultat uppnås, vilket i vårt fall motsvarar -1 247 892 kr beroende på avskrivning av byggnader. Enstaka år kan resultatet vara bättre eller väsentligt sämre än detta resultat. Intäkter, driftkostnader, förvaltningskostnader, underhåll, avskrivningar och räntekostnader påverkar föreningens resultat.

Om föreningen tagit lån för finansiering av underhåll så ska lånet amorteras. Förenings resultat ska då även täcka amorteringen.

Föreningens resultat för bokföringsåret 2023-2024 har i första hand påverkats negativt av tidigarelagt underhåll, investeringar och hastigt höjda räntekostnader. Föreningens likviditet och är god och medlemmarnas årsavgifter beräknas de närmaste åren inte behöva höjas mer än eventuell inflation.

En lokal på 45 kvm med adress Hospitalstorget 3 är konverterad och upplåten till bostadsrätt vilket påverkar kassaflödet positivt. Resultatet påverkas ej enligt redovisningsreglerna.

Styrelsen har under året säkrat så att alla lokaler är uthyrda och förlängda minst över nästa bokföringsår (2024-2025).

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 792 329	3 006 291	1 930 639	- 8 699 962	- 962 146
Medlemsinsatser	1 150 000	150 000			
Upplåtelseavgifter					
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Balanseras i ny räkning				-962 146	962 146
Årets resultat					-1 949 487
Belopp vid årets utgång	86 942 329	3 156 291	2 180 639	- 9 912 108	- 1 949 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 912 108
Årets resultat	- 1 949 487
Totalt	- 11 861 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 550 000
Balanseras i ny räkning	- 11 311 595
Totalt	- 11 861 595

Underhåll/underhållsfond

Styrelsen arbetar kontinuerligt med vår underhållsplan för att kunna planera underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras till underhållsfonden. Vår underhållsplan visar på en årlig kostnad på ca 800 tkr. Föreningen reserverade vid bildandet ca 11 mkr för underhåll. Det största uttaget ur underhållsfonden gjordes 2019 då föreningen gjorde stambyte i husen på Apotekaregatan 3 och Nygatan 40. Yttre underhållsfonden är 2 180 639 kr efter beslutad avsättning på 250 000 kr vid föregående årsmöte. Detta redovisningsår föreslås ett uttag ur yttre underhållsfonden på grund av utbyte/renovering av komponenter som passerat bäst före datum. Styrelsen föreslår ett uttag ur yttre reparationsfonden på 550 000 kr avseende del av utfört periodiskt underhåll.

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	5 349 999	4 832 008
Övriga rörelseintäkter		302 263	91 396
Summa Rörelseintäkter		5 652 262	4 923 404
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-3 702 209	-2 850 068
Övriga externa kostnader	3	-340 222	-253 046
Personalkostnader	4	-177 798	-111 839
Avskrivningar		-1 250 117	-1 256 192
Summa Rörelsekostnader		-5 470 346	-4 471 145
RÖRELSERESULTAT		181 916	452 259
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 168	3 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 208 571	-1 417 769
Summa Finansiella poster		-2 131 403	-1 414 405
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 949 487	-962 146
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 949 487	-962 146
ÅRETS RESULTAT		-1 949 487	-962 146

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	150 210 955	150 537 898
Summa materiella anläggningstillgångar		150 210 955	150 537 898
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 210 955	150 537 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	750
Övriga fordringar	6	76 726	181 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 320	90 831
Summa kortfristiga fordringar		137 046	272 615
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 585 512	2 367 299
Summa kassa och bank		2 585 512	2 367 299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 722 558	2 639 914
SUMMA TILLGÅNGAR		152 933 513	153 177 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 098 620	88 798 620
Fond för yttre underhåll		2 180 639	1 930 639
Summa bundet eget kapital		92 279 259	90 729 259
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 912 108	-8 699 962
Årets resultat		-1 949 487	-962 146
Summa fritt eget kapital		-11 861 595	-9 662 108
SUMMA EGET KAPITAL		80 417 664	81 067 151
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	11 000 000	26 000 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	26 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	59 800 000	44 800 000
Leverantörsskulder		415 052	274 041
Skatteskulder		29 004	45 669
Övriga skulder		545 390	390 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	726 403	600 718
Summa kortfristiga skulder		61 515 849	46 110 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 933 513	153 177 812

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-1 949 487	-962 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
-Avskrivningar		1 250 117	1 256 192
Betald skatt		-16 665	41 660
Summa		-716 035	335 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-716 035	335 706
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-) Minskning(+) av kortfristiga fordringar		135 569	49 407
Ökning(+) Minskning(-) av kortfristiga skulder		421 854	-537 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-158 612	-152 462
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Anskaffning AT (Vikb fönster, Markiser, Vent, Golv)		-923 175	-21 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-923 175	-21 970
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Inbetalda insatser		1 150 000	0
Inbetalda upplåtelseavgifter		150 000	0
Avsättning inre fond		0	0
Amortering av skuld		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 300 000	0
Årets kassaflöde		218 213	-174 432
Likvida medel vid årets början		2 367 299	2 541 731
Likvida medel vid årets slut		2 585 512	2 367 299

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

BFNAR 2023:1 tillämpas i redovisningsprinciper.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld:

Föreningens fastighet är anskaffad via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisades enligt RedU 9 alt 2. Detta innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringar		
-Elcentral och Mätartavla	10	10
-Investering Restaurang	10	10

Linjär avskrivningsprocent används.

Underhåll tidigare år med delvis utnyttjande av yttre underhållsfonden:

	Underhåll	År
	Målning och renovering fönster	2016
	Totalrenovering Hiss	2017
Byggnad	Värme, byte av avstängningar och radiatorventiler	2018
A3 N40	Målning fönster och balkonger	2018
	Stambyte med renovering av 25 badrum (4 hyresrätter)	2018-2019
	Byte fastighetsel 2018-2019 Totalrenovering balkonger	2021-2022
	Renovering trapphus, vindsvåning	2021
N40	Byte entréport	2022
	Invändigt underhåll i Awesome Rags lokal	2022
	Renovering av franska balkonger	2022

N38	Totalrenovering Hiss	2019
	Byte entréport	2019
	Byte 2 st F-fläkt lägenheter	2019
	Byte 1 st FTX-fläkt och 1 st köksfläkt för lokaler	2019
	Driftsatt postboxar	2019
	Gården, Upprustning innergården	2021
	Brevinkasten på Nygatan 38 har satts igen	2022
	Plåtarbeten på balkonger	2023
	Nytt digitalt tvättbokningssystem	2022
	Invändigt underhåll i trafikskolans lokal	2023
N38	Renovering Franska balkonger	2022
	Renovering av etableringsrum/styrelserum pga avloppslukt	2023
N36 H3	Byte elcentral för att klara installation av laddplatser	2022
	Nya laddplatser för trafikskolan(finasierad av trafikskolan)	2023
	Målning fönster på Nygatan 36 och Hospitalstorget 3	2023
	Akuta åtgärder och planerat underhåll har hanterats enligt sammanställning nedan	
	Bokföringsårets Investeringar/Underhåll och Reparationer	
N40	Byte entréport (YF).	2022-2023
A3	Underhåll Trafikskolan	2023
N40	Underhåll Awesome Rags	2023-2024
N38	Restauranglokal, investering	2023-2024
	- öppningsbara fönster	
	-ventilation	
	-markiser	
	-golvbeläggning	
N38	Restaurang, underhåll (YF)	2023-2024
	- håltagning och byte av under golv dolda avloppsrör	
	Vattenskada, vind, en lokal och en lägenhet	2023-2024
N38 och N40	Underhåll tvättstugor	2024
A3	Underhåll byte FTX-fläkt tandläkarmottagning (YF)	2024
	- samt en del mindre underhåll och reparationer.	

Not 1. Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter bostäder	2 463 826	2 234 430
Hysesintäkter bostäder	415 972	396 396
Hysesintäkter lokaler	2 078 076	1 605 424
Fastighetsskatt	163 061	150 677
Hysesintäkter förråd	9 914	4 800
Hysesintäkter garage och p-platser	289 800	276 289
Kabel-TV	181 368	181 368
Debiterade vattenkostnader	38 221	4 164
Debiterade elkostnader	2 704	3 713
Bränslekostnader	6 065	14 556
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-299 007	-39 809
Totalt nettoomsättning	5 350 000	4 832 008

Not 2. Driftkostnader

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsel	157 069	203 755
Uppvärmning	719 817	655 728
Vatten och avlopp	108 255	97 085
Sophämtning	182 918	161 461
Grundavtal hiss	33 725	44 180
Grovsopor/återvinning	7 902	9 217
Fastighetsskötsel extra	12 595	16 987
Fastighetsstäd extra	6 426	25 543
Teknisk förvaltning	230 322	212 756
Klottersanering	12 453	0
Snöröjning/sandning	58 576	50 426
Bevakningskostnader	18 327	13 723
Bredband	211 264	182 573
Försäkring	114 379	108 459
Försäkringsuskador	173 402	122 613
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	330 349	291 233
Förbrukningsmaterial	10 162	3 558
Förbrukningsinventarier	12 499	0
Övriga driftkostnader	50 204	53 740
Reparation och underhåll	448	98 872
Reparation och underhåll byggnad	0	1 074
Reparation och underhåll portar och lås	140 640	57 864
Reparation och underhåll trapphus	0	61 788
Reparation och underhåll hiss	32 328	0
Reparation och underhåll källare	0	9 306
Reparation och underhåll tvättstuga	37 119	27 205
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	11 018	0
Reparation och underhåll lokaler	734 968	180 310
Reparation och underhåll hyreslägenheter	21 336	0
Reparation och underhåll el	33 198	22 480
Reparation och underhåll uppvärmning	8 004	15 763
Reparation och underhåll VVS	33 783	11 336
Reparation och underhåll ventilation	57 420	12 459
Reparation och underhåll gård/trädgård	107 269	42 600
Reparation- och underhållsmaterial	34 034	55 974
Totalt driftkostnader	3 702 209	2 850 068

Not 3. Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Föreningsstämma	2 302	0
Medlems- och föreningsavgifter	12 864	12 888
Arvode ekonomisk förvaltning	136 082	131 436
Extra ekonomisk förvaltning	7 860	3 009
Revisionsarvode	19 610	20 625
Webbsida	409	356
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	25 000
Advokat- och rättegångskostnader	5 040	28 725
Mäklararvode	45 000	0
Konsultarvode	90 559	9 455
Bankkostnader	5 254	7 529
Inkassokostnader	484	0
Övriga administrativa kostnader	2 966	5 916
Föreningsomkostnader	10 763	7 234
Övriga kostnader	1 029	873
Totalt övriga externa kostnader	340 222	253 046

Not 4. Personalkostnader	2023/2024	2022/2023
Styrelsearvode	148 951	92 250
Sociala kostnader	28 847	19 589
Totalt personalkostnader	177 798	111 839

Not 5. Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	124 843 595	124 821 625
Anskaffningsvärde mark	35 196 956	35 196 956
Inköp	923 174	21 970
Utgående anskaffningsvärden	160 963 725	160 040 551
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 502 653	- 8 246 461
Årets avskrivningar	- 1 250 117	- 1 256 192
Utgående avskrivningar	-10 752 770	-9 502 653
Utgående redovisat värde	150 210 955	150 537 898
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	55 927 000	55 927 000
Taxeringsvärde mark	29 950 000	29 950 000
	85 877 000	85 877 000

Not 6. Övriga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
Momsfordran	0	0
Skattekonto, avräkning skatt o avg	36 048	53 536
Övr kortfristiga fordringar	40 678	127 498
Summa	76 726	181 034

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Länsförsäkringar	48 834	46 017
Telia Sverige AB	0	29 612
Securitas Sverige	0	2 763
FRUBO AB	11 486	11 195
KONE	0	0
Visir Solutions AB	0	1 244
Summa	60 320	90 831

Not 8. Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa:	78 000 000	78 000 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Belopp 2024-06-30	Belopp 2023-06-30
SEB 39527049	2024-12-28	4,53 %	12 000 000	12 000 000
SEB 39527065	2024-12-28	4,53 %	15 000 000	15 000 000
SEB 47364183	2024-12-28	4,53 %	6 800 000	6 800 000
SEB 39527138	2024-12-28	3,48 %	15 000 000	15 000 000
SEB 47364140	2024-12-28	4,53 %	11 000 000	11 000 000
SEB 45197980	2025-12-28	0,91 %	11 000 000	11 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			70 800 000	70 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-59 800 000	-44 800 000
			11 000 000	26 000 000

Lån med slutbetalningsdag kommande år redovisas enligt god sed som kortfristiga, men föreningens lånefinansiering är långsiktig och lånen kommer att förlängas.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn/förutb intäkt	118 984	102 604
Uppl utgiftsräntor	36 906	0
Förskottsbet avgift/hyra	570 513	498 114
Summa	726 403	600 718

Underskrifter

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur-

Åke Pettersson	Eva Hagman
Roy Karlsson	Håkan Wahlström
Simon Walfridsson	

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

William Lindström
Kungsbron Borevision

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Roy Kenneth Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: c40f2aa5aeb167[...]923a02681c2c1

IP: 81.232.xxx.xxx

2024-09-30 08:57:50 UTC



SIMON WALFRIDSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 73dc08a483d473[...]83c40c8c27fff

IP: 213.80.xxx.xxx

2024-09-30 10:22:48 UTC



KLAS HÅKAN WAHLSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 2cee1e96db8b50[...]3a7dace1e57a1

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-10-02 11:30:28 UTC



EVA HAGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: cf8428900c268a[...]c6626e1e0f548

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-10-02 15:02:00 UTC



Åke Pettersson

Ordförande

Serienummer: 14208be4dc4169[...]617ec17950a52

IP: 213.101.xxx.xxx

2024-10-02 15:44:05 UTC



WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2024-10-03 10:55:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: QYU58-IBMCT-UJSM6-C682I-TBHGC-V5JUV

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Elddonet 12, org.nr. 769629-3625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 betryggande sätt.

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

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2024-10-03 10:55:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: EYPY0-DT33E-CNKW7-56EMK-W42HA-YCGPB

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>