

Årsredovisning

för

BOSTADSFÖRENINGEN ELDAREN NR 6 U.P.A.

702000-4623

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSFÖRENINGEN ELDAREN NR 6 U.P.A. får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1921-01-15. Stadgar registrerades 2023-09-11, publicerades 2023-09-13.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 6	1921	Stockholm

Bostadsföreningen Eldaren nr 6 u.p.a. är en bostadsförening som innehar marken med äganderätt. Föreningen beskattas enligt gällande regler för bostadsföreningar i inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten nybyggnadsår är 1929 och består av ett flerbostadshus i sex våningar. Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens uppvärmda area (Atemp) uppgår till 2 352 kvadratmeter, varav 1 617 kvadratmeter utgör bostadsarea och 159 kvadratmeter lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter varav 26 med bostadsrätt, 0 hyreslägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	8	5	2

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning
Värme	Stockholm exergi
Städ	Optimal Trappstädning
Hissar	Stockholms Hiss-Service AB
Vatten & avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophantering	Stockholm Avfall AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Elnät	Ellevio AB
Elleverantör	Energi2 Elhandel AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd

2025

- Leverans samt montage av tryckstegringspump.
- Ventilationsförbättrande åtgärder i källare.
- Elarbeten i samband med ny ventilation.

Planerade åtgärder

2026

-Renovering av lokalernas fönster- och dörrpartier har upphandlats. Investeringen beräknas delvis finansieras genom upptagande av nya lån i storleksordningen 300 000 kronor. Detta kan medföra ökade räntekostnader framöver.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga ändelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen tecknat ett gruppavtal avseende bredband med Bahnhof, vilket ger samtliga medlemmar tillgång till bredbandstjänst.

Den ekonomiska förvaltningen har övertagits av Botema från och med 2025-01-01.

Höjning av årsavgifter, 5% från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Antalet medlemmar vid årets start	37
Antalet överlåtelser under året	4
Antalet medlemmar vid årets slut	40

Under 2025 beviljade styrelsen en andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsuthyrning ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsuthyrningen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut av föreningen, den är fastställd enligt föreningens stadgar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Ove Caspersen	Ordförande (t.o.m. 2025-12-15)
Olov Björk	Ledamot (fr.o.m. 2025-12-15)
Rickard Anderkrans	Ledamot
Magnus Sandberg	Ledamot
Lars-Olof Svensson	Ledamot
Rolf Johansson	Suppleant
Fredrik Wadensten	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden.

Revisor

Ronja Persson	Auktoriserad revisor	Parameter Revision AB
---------------	----------------------	-----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 451	1 398	1 279	1 143	1 143
Resultat efter finansiella poster	-361	-4	-181	-49	-463
Soliditet (%)	72,6	75,0	74,0	74,0	73,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	151	51	126	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	3 107	2 933	3 126	3 019	3 220
Skuldsättning per kvm totalyta	2 829	2 671	2 846	2 748	2 932
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237,0	231,0	223,0	194,0	198,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättyta (kr)	713	672	611	580	579
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,4	80,0	77,0	81,0	82,0

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Sparande per kvm (kr)
Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:
Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta
Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Räntekänslighet (%)
Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)
Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi*Årets resultat*

Årets resultat visar ett underskott på 361 001 kronor efter avskrivningar. Avskrivningar uppgår till 271 596 vilket likviditetsmässigt ger ett underskott på 89 405 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppvisar ett mindre underskott. Styrelsen bedömer att underskottet är av begränsad omfattning och inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska ställning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt före avskrivningar.

Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi med god soliditet och tillräckliga likvida medel för att fullgöra sina åtaganden. Underskottet finansieras genom befintliga likvida medel och balanserade resultat.

Styrelsen arbetar löpande med att anpassa föreningens intäkter och kostnader. Vid behov vidtas åtgärder såsom justering av årsavgifter och prioritering av underhållsåtgärder för att säkerställa en ekonomi i balans över tid.

Föreningen påverkas, liksom övriga bostadsrättsföreningar, av förändringar i räntenivåer. När bindningstider för föreningens lån löper ut kan refinansiering komma att ske till andra räntenivåer, vilket kan påverka föreningens framtida kostnader.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% den 2025-01-01, och kommer höjas ytterligare med 2% från och med 2026-01-01.

Lån

Föreningen har sina lån hos Stadshypoteket, räntevillkor och bindningstider framgår av not 6.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser / ej uppl				
lgh	74 613			74 613
Uppskrivningsfond	11 641 800			11 641 800
Upplåtelseavgifter	10 008 587			10 008 587
Fond för yttre underhåll	1 917 014		225 015	2 142 029
Balkongfond	0		16 012	16 012
Balanserad resultat	-8 160 072	-4 226	-225 015	-8 389 313
Årets resultat	-4 226	4 226	-361 001	-361 001
Belopp vid årets utgång	15 477 716	0	-344 989	15 132 727

Förslag till behandling av ansamlad resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad resultat	-8 389 312
årets förlust	-361 001
	-8 750 313

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

225 015
-8 975 328
-8 750 313

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 450 658	1 397 871
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 450 658	1 397 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 242 516	-871 938
Övriga externa kostnader	4	-172 086	-90 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-271 596	-271 596
Summa rörelsekostnader		-1 686 198	-1 233 971
Rörelseresultat		-235 540	163 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		339	585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 800	-168 711
Summa finansiella poster		-125 461	-168 126
Resultat efter finansiella poster		-361 001	-4 226
Resultat före skatt		-361 001	-4 226
Årets resultat		-361 001	-4 226

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

19 944 506

20 216 102

Summa materiella anläggningstillgångar

19 944 506

20 216 102

Summa anläggningstillgångar

19 944 506

20 216 102

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

248 434

0

Övriga fordringar

21 476

24 365

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 672

60 116

Summa kortfristiga fordringar

341 582

84 481

Kassa och bank

Kassa och bank

546 935

267 714

Summa kassa och bank

546 935

267 714

Summa omsättningstillgångar

888 517

352 195

SUMMA TILLGÅNGAR

20 833 023

20 568 297

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 080 200	10 080 200
Insats osåld lägenhet		3 000	3 000
Övriga egna insättningar		11 641 800	11 641 800
Balkongfond		-16 012	0
Avsättning till expansionsfond		2 142 029	1 917 014
Summa bundet eget kapital		23 883 041	23 642 014
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 389 312	-8 160 071
Årets resultat		-361 001	-4 226
Summa fritt eget kapital		-8 750 313	-8 164 297
Summa eget kapital		15 132 728	15 477 717
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 168 333	2 078 333
Summa långfristiga skulder		2 168 333	2 078 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 856 312	2 664 822
Leverantörsskulder		91 044	49 357
Övriga skulder		15 392	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		569 214	298 068
Summa kortfristiga skulder		3 531 962	3 012 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 833 023	20 568 297

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-361 001

-4 226

Justerings poster för poster som inte ingår i kassaflödet

271 596

271 596

Betald skatt

2 889

522

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-86 516

267 892

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-248 434

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 556

-5 123

Förändring av leverantörsskulder

41 687

18 954

Förändring av kortfristiga skulder

286 538

-134 756

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-18 281

146 967

Finansieringsverksamheten

Balkongfond

16 012

0

Amortering

-218 510

-311 993

Upptagna lån

500 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

297 502

-311 993

Årets kassaflöde

279 221

-165 026

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

267 714

432 740

Likvida medel vid årets slut

546 935

267 714

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Uppskrivning på mark har gjorts mot uppskrivningsfond (se not 6).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 152 249	1 112 632
Hyror lokaler	298 409	285 239
	1 450 658	1 397 871

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten samt abonnemang för kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	-59 644	-49 599
Värme	-335 930	-327 559
Elkostnader	-35 784	-32 464
Sophämtning	-38 906	-40 766
Trappstäd	-60 581	-57 373
Reparationer och underhåll	-471 438	-193 227
Övriga fastighetskostnader	-8 526	0
Fastighetsskatt/avgift	-69 288	-66 060
Kabel-TV	-17 404	-17 128
Försäkring	-48 790	-43 766
Fastighetsskötsel	-44 800	-43 996
Hisservice	-51 425	0
	-1 242 516	-871 938

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-42 562	-41 219
Förvaltningskostnader	-37 375	-37 964
Övriga förvaltningskostnader	-5 651	-9 860
Konsultarvode	-22 429	-1 394
Självrisk	-58 300	0
Bankkostnader	-5 769	0
	-172 086	-90 437

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Byggnader	10 574 793	10 574 793
Mark	11 916 000	11 916 000
	22 490 793	22 490 793

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 466 839	-3 308 834
Årets avskrivningar enligt plan	-158 005	-158 005
	-3 624 844	-3 466 839
	18 865 949	19 023 954

Ackumulerade anskaffningsvärden fastighetsförbättringar

Vid årets början	2 271 816	2 271 816
	2 271 816	2 271 816

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 079 669	-966 078
Årets avskrivningar enligt plan	-113 591	-113 591
	-1 193 260	-1 079 669
	19 944 505	20 216 101

Taxeringsvärde

Byggnad	26 270 000	21 927 000
Mark	49 004 000	53 078 000
	75 274 000	75 005 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	73 000 000	72 800 000
Lokaler	2 274 000	2 205 000
	75 274 000	75 005 000

Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	11 641 800	11 641 800
Avsättningar som gjorts under året	0	0
	11 641 800	11 641 800

Uppskrivning av markvärde har gjorts till 50% av taxeringsvärdet per 2016-12-31.

Uppskrivningen har redovisats mot denna uppskrivningsfond och motiveras av att anläggningstillgången mark på balansdagen har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde.

Tillgången har således skrivits upp till mot denna uppskrivningsfond enligt reglerna i ÅRL 4 kap 6§.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypoteket	3,79	2025-03-03	0	21 550
Stadshypoteket	2,94	2026-01-14	219 780	243 756
Stadshypoteket	2,94	2026-01-14	40 300	44 700
Stadshypoteket	2,94	2026-01-14	146 300	162 260
Stadshypoteket	2,94	2026-01-14	1 449 932	1 602 556
Stadshypoteket	1,77	2027-01-30	1 359 992	1 359 992
Stadshypoteket	1,66	2027-01-30	808 341	808 341
Stadshypoteket	2,94	2026-01-28	500 000	500 000
Stadshypoteket	2,94	2026-03-02	500 000	0
			5 024 645	4 743 155
Kortfristig del av långfristig skuld			2 856 312	2 664 822

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 608 500	6 608 500
	6 608 500	6 608 500

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3.
Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Årsavgifterna kommer från och med 2026-01-01 att höjas med 2%.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades 2026-03-27

Olov Björk
Ordförande

Rickard Anderkrans
Ledamot

Magnus Sandberg
Ledamot

Lars-Olof Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ronja Persson
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Jonas Nilsson
Intern revisor