

Årsredovisning

2019

Brf Eldaren i Stockholm

Org nr 702000-4631

Styrelsen för Brf Eldaren i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-17.
Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Eldaren 16, bebyggdes 1911 till 1913 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 40 lägenheter och 3 lokaler, varav 4 lägenheter och 3 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

20 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 690 kvm Total lokalyta: 130 kvm

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

Lokal 1 A och 3 A hyrs av *Birkastans Pizzeria*.

Lokal 4 A, högst upp i uppgång 14 C, uthyres ej för tillfället. Uppskattad hyresintäkt täcker inte eluppvärmningskostnaderna.

Vindarna och källaren i föreningens två bostadshus används som förrådsutrymmen.

Brf Eldaren har sitt styrelserum i gårdshusets källare innanför fjärrvärmecentralen.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

BSW
W

VL
AK
KSR
Vg
B

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-23 bestått av:

Ordinarie	Allan Källander	Ordförande
	Viktor Lindén	Ledamot
	Thomas Birkendal	Ledamot
	Katja Jofred	Ledamot
	Karin Jönsson-Loo	Ledamot

Suppleanter Gunnel Stenqvist
 Olivia Weiner

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Bertil Wreting
 Ulf Nilsson

Suppleant Margareta Berg
 Harry Svensson

Valberedning Lars Stenqvist
 Karin Svenonius

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetservice AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upprättat en särskild bilaga till årsredovisningen om väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningen hade vid årets slut 54 (56) medlemmar.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 573	1 566	1 473	1 304
Resultat efter finansiella poster tkr	-292	249	14	-120
Soliditet (%)	33	35	33	33
Kassalikviditet (%)	327	358	300	285

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	586 764	6 650 560	915 754	-6 008 382	249 322
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			222 504	-222 504	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				249 322	-249 322
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-291 536
Belopp vid årets utgång	586 764	6 650 560	1 138 258	-5 981 565	-291 536

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 981 565
årets förlust	-291 536
	-6 273 101

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	310 950
i ny räkning överföres	-6 584 051
	-6 273 101

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

BW
W

AKC
KSC
VJ
BR

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 573 357	1 565 902
Övriga rörelseintäkter		17 518	17 639
Summa rörelseintäkter		1 590 875	1 583 541
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 483 996	-991 918
Övriga externa kostnader	5	-154 800	-96 637
Personalkostnader	6	-53 062	-52 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 136	-164 136
Summa rörelsekostnader		-1 855 994	-1 305 355
Rörelseresultat		-265 119	278 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 095	16 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 512	-44 959
Summa finansiella poster		-26 417	-28 864
Resultat efter finansiella poster		-291 536	249 322
Resultat före skatt		-291 536	249 322
Årets resultat		-291 536	249 322

BW

VL
KSR
ALL
VJ
ZB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 058 692	5 222 828
Summa materiella anläggningstillgångar		5 058 692	5 222 828
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		5 060 992	5 225 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 318 155	1 479 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 676	40 961
Summa kortfristiga fordringar		1 346 831	1 520 374
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 230	10 800
Summa kassa och bank		10 230	10 800
Summa omsättningstillgångar		1 357 061	1 531 174
SUMMA TILLGÅNGAR		6 418 053	6 756 302

BH
W

AKC
KSN
KJG
AB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 237 324	7 237 324
Yttre reparationsfond		1 138 258	915 754
Summa bundet eget kapital		8 375 582	8 153 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 981 565	-6 008 382
Årets resultat		-291 536	249 322
Summa fritt eget kapital		-6 273 101	-5 759 060
Summa eget kapital		2 102 481	2 394 018
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 900 000	3 935 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 935 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	35 000	35 000
Leverantörsskulder		71 195	107 681
Skatteskulder		14 316	5 700
Övriga skulder		1 597	1 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	293 464	277 306
Summa kortfristiga skulder		415 572	427 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 418 053	6 756 302

Bh
uv

V
AL
KSL
veg

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

BH
W

↓ KSL
AG VY
AB

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	319 009	319 580
Hysesintäkter lokaler	372 816	364 841
Årsavgifter bostäder	891 132	891 081
Hysesbortfall	-9 600	-9 600
	1 573 357	1 565 902

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	175 073	124 146
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	458 029	0
	633 102	124 146

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	123 395	129 800
Besiktning / Serviceavtal	2 925	2 000
Yttre skötsel / Snöröjning	7 757	10 409
Fastighetsel	32 421	49 189
Uppvärmning	419 809	407 321
Vatten	66 804	66 535
Sophämtning + grovsopor	59 701	55 809
Fastighetsförsäkring	32 611	31 796
Arvode teknisk förvaltning	2 950	4 218
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	22 500
Driftkostnad egna lägenheter	3 775	0
Kabel-TV / Internet	7 166	7 035
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	91 580	81 160
	850 894	867 772

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	1 998	1 998
Möteskostnad stämma	211	1 817
Förvaltningsarvode	75 070	73 841
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 814	2 100
Övriga externa tjänster	4 356	4 202
Kontorsmaterial	23 633	12 678
Konsultarvoden	35 718	0
	154 800	96 636

BK
W

VL
AK
KSL
Vg
B

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	46 252	41 380
Sociala avgifter	4 811	10 801
Trivselkostnader	1 999	484
	53 062	52 665

Not 7 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 005 712	7 005 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 005 712	7 005 712
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 782 884	-1 618 748
Årets avskrivningar enligt plan	-164 136	-164 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 947 020	-1 782 884
Utgående redovisat värde	5 058 692	5 222 828
Taxeringsvärden byggnader	29 836 000	25 067 000
Taxeringsvärden mark	73 814 000	49 101 000
	103 650 000	74 168 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	13 833	12 673
Avräkning Klientmedel	1 304 322	1 466 740
	1 318 155	1 479 413

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	33 126	32 611
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	-4 450	8 350
	28 676	40 961

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Statshypotek	1,050 %	2021-10-30	1 485 000	1 500 000
Statshypotek	1,300 %	Löpande	500 000	500 000
Stadshypotek	1,050 %	Löpande	1 950 000	1 970 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-35 000	-35 000
			3 900 000	3 935 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 760 000 kronor.

DW

KJL
AG WJ
AB

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 607	14 296
Uppl räntekostnad Externt	6 611	6 466
Förskottsbetalda hyror/avgifter	134 986	122 937
Upplupna styrelsearvoden	46 500	45 500
Upplupna uppvärmningskostnader	54 543	57 186
Upplupna elavgifter	4 803	5 961
Upplupna renhållningsavgifter	504	482
Upplupna VA avgifter	11 082	10 787
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	26 828	13 691
	293 464	277 306

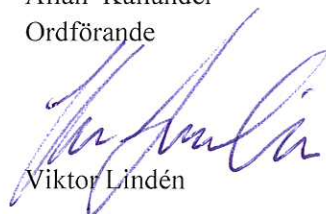
Stockholm 2020-04 06



Allan Källander
Ordförande



Thomas Birkendal



Viktor Lindén



Katja Joffred



Karin Jönsson-Loo

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Bertil Wreting

Föreningsvald revisor



Ulf Nilsson

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren

Org nr 702000-4631

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eldaren för år 2019.

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

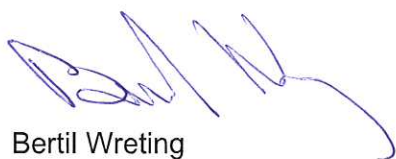
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för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

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

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

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

Stockholm den 06/04 2020



Bertil Wreting

Revisor



Ulf Nilsson

Revisor

Större åtgärder under verksamhetsåret 2019.

Trapphus fönster

Renovering av trapphusfönster i alla trapphus innebär att alla fönstren fått träramar lagade och utsidan av fönstren målade och insidan samt fönsterbänkar laserade.

Start på trapphusrenoveringen var 12 februari 2019.

De blyinfattade original trapphusfönstren från år 1913 i Vikingagatan 16 är även renoverade.

Belysning

El belysning i båda vindarna och källaren är utförd. Rörelseaktiverad belysning är nu monterad. Nödutgångsskyltar är monterade i taket där behovet funnits

Varmvatten

Reparation av fjärrvärmecentralen är utförd. Två backventiler har saknats vilket orsakat att kallvatten trängt in i varmvattensystemet. Problemet är nu åtgärdat.

Huvudledning för avlopp i gårdshusets källare

Huvudledningen filmades av Solna Högtrycksspolning AB. Enligt dokumentationen måste en kortare del av huvudledningen i gårdshusets källare bytas. I Vikingagatan 14 C måste en kortare del av köksavloppsroret bytas ut. Arbetet är utfört.

Vikingagatan 16

I trapphusets entre är målningsskador på väggar och dörrpost åtgärdade.

Köksavloppets avluftningsrör har bytts i lägenhet på plan 5, röret har bytts hela vägen genom kökstaket och ut genom taket på vinden.

Gårdshusets källare.

Golvet är lagat på ett ställe. Ytterligare ytlagningar kommer att göras under året.

Fasad på Vikingagatan 16 mot gården

Fasad har flagnat högst upp på väggen och byggfirma Morneon AB har satt upp en byggställning och åtgärdat fasadskadan under våren 2019.

Radon.

En liten paxfläkt är monterad i källarutrymmet i Vikingagatan 14 C eftersom radonhalten där ligger 40 % över gränsvärdet. Ny radonmätning är utförd på tre ställen i fastigheten enligt krav från Miljöförvaltningen.

Snöskottning av taken.

Föreningen har ett avtal med Jonaesons Bleck och Plåtslageri AB, för att vid akut behov vara säker på att få snabb hjälp med snöskottningen. Vinter säsongen 2019 till 2020 har vi inte behövt anlita taksrottarna.

Gården

Vår och höststädning på gårdar och i gemensamma utrymmen har utförts.

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

Ordningsregler

Föreningens ordningsregler har reviderats och sänts ut till alla boende. Exempel se nedan.

Parkering av motorfordon typ moped, vespa eller dylikt på gården är inte tillåtet.

Styrelsens tillstånd måste alltid inhämtas före ombyggnad i lägenhet.

Våtrumsarbeten liksom elarbeten måste utföras av certifierad entreprenör.

Vid installation av tvättmaskin i lägenheten måste styrelsens tillstånd inhämtas.

Golvbrunn måste alltid finnas när tvättmaskin installeras för att undvika vattenskador.

Eftersom ombyggnader alltid medför mer eller mindre störande moment måste grannarna informeras genom anslag i portarna.