

Årsredovisning

2017

Brf Eldaren

Org nr 702000-4631

Styrelsen för Brf Eldaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2002-08-23.
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.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-18 bestått av:

Ordinarie	Allan Källander	Ledamot
	Philip Rasmusson	Ledamot
	Thomas Birkendal	Ledamot
	Gustaf Svenhed	Ledamot
	Viktor Lindén	Ledamot
Suppleanter	Gunnel Stenqvist	
	Charlotta Riese	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Bertil Wreting
	Ulf Nilsson

Suppleant	Margareta Berg
	Harry Svensson

Valberedning	Lars Stenqvist
	Feryal Mentés

Styrelsen har under året haft 13 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 3 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 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 (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 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 58 (59) medlemmar.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 473	1 304	1 362	1 329
Resultat efter finansiella poster tkr	14	-120	-4 689	74
Soliditet (%)	33	33	34	75
Kassalikviditet (%)	300	285	261	231

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	470 746	-5 457 209	-120 199
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			222 504	-222 504	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-120 199	120 199
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					14 034
Belopp vid årets utgång	586 764	6 650 560	693 250	-5 799 913	14 034

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 799 912
årets vinst	14 034
	-5 785 878

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	222 504
i ny räkning överföres	-6 008 382
	-5 785 878

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 473 157	1 304 116
Övriga rörelseintäkter		17 101	17 280
Summa rörelseintäkter		1 490 258	1 321 396
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 128 397	-1 106 125
Övriga externa kostnader	5	-93 970	-102 817
Personalkostnader	6	-57 758	-39 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 136	-165 890
Summa rörelsekostnader		-1 444 262	-1 414 068
Rörelseresultat		45 996	-92 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 489	17 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 451	-45 004
Summa finansiella poster		-31 962	-27 527
Resultat efter finansiella poster		14 034	-120 199
Resultat före skatt		14 034	-120 199
Årets resultat		14 034	-120 199

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 386 964	5 551 100
Summa materiella anläggningstillgångar		5 386 964	5 551 100
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		5 389 264	5 553 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		100	-1 031
Övriga fordringar	8	1 038 566	848 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 046	32 296
Summa kortfristiga fordringar		1 077 712	879 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 800	10 800
Summa kassa och bank		10 800	10 800
Summa omsättningstillgångar		1 088 512	890 121
SUMMA TILLGÅNGAR		6 477 776	6 443 521

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 237 324	7 237 324
Yttre reparationsfond		693 250	470 746
Summa bundet eget kapital		7 930 574	7 708 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 799 912	-5 457 209
Årets resultat		14 034	-120 199
Summa fritt eget kapital		-5 785 878	-5 577 408
Summa eget kapital		2 144 696	2 130 662
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 970 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		3 970 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	20 000	0
Leverantörsskulder		50 934	39 928
Skatteskulder		5 315	3 435
Övriga skulder		1 598	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	285 233	269 495
Summa kortfristiga skulder		363 080	312 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 477 776	6 443 521

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	316 080	295 386
Hysesintäkter lokaler	312 720	309 180
Årsavgifter bostäder	862 086	774 948
Hysesbortfall	-17 729	-50 433
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistrerat	0	-24 965
	1 473 157	1 304 116

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	80 162	276 490
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	192 148	50 000
	272 310	326 490

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	127 666	86 959
Besiktning / Serviceavtal	9 953	1 773
Yttre skötsel / Snöröjning	11 975	15 093
Fastighetsel	26 499	26 137
Uppvärmning	420 865	422 923
Vatten	96 575	81 210
Sophämtning + grovsopor	20 088	30 188
Fastighetsförsäkring	31 796	29 716
Kabel-TV / Internet	6 909	6 680
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	80 280	78 400
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 481	0
Hyressättningsavgift	0	556
	856 087	779 635

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionsarvode	1 998	1 998
Möteskostnad övriga	1 168	0
Förvaltningsarvode	74 241	71 344
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 540	10 242
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	450	10 200
Kontorsmaterial	12 573	3 602
Trivselkostnader	0	1 068
Övriga externa tjänster	0	2 494
Kreditupplysning	0	1 869
	93 970	102 817

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	42 440	44 202
Sociala avgifter	14 107	-5 145
Trivselkostnader	1 211	180
	57 758	39 237

Not 7 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 005 712	7 005 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 005 712	7 005 712
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 454 612	-1 290 476
Årets avskrivningar enligt plan	-164 136	-164 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 618 748	-1 454 612
Utgående redovisat värde	5 386 964	5 551 100
Taxeringsvärden byggnader	25 067 000	25 067 000
Taxeringsvärden mark	49 101 000	49 101 000
	74 168 000	74 168 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	11 173	7 789
Avräkning Klientmedel	1 027 393	840 267
	1 038 566	848 056

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	31 796	31 796
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	7 250	500
	39 046	32 296

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Statshypotek	1,250 %	Löpande	1 500 000	1 500 000
Statshypotek	1,250 %	Löpande	500 000	500 000
Stadshypotek	1,050 %	2019-04-30	1 990 000	2 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 000	0
			3 970 000	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 900 000 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 705	9 800
Uppl räntekostnad Externt	7 302	7 200
Förskottsbetalda hyror/avgifter	120 545	111 202
Upplupna styrelsearvoden	43 620	44 800
Upplupna uppvärmningskostnader	61 756	60 709
Upplupna elavgifter	4 552	4 751
Upplupna renhållningsavgifter	467	7 319
Upplupna reparationer och underhåll	0	14 160
Upplupna VA avgifter	10 061	9 554
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	23 225	0
	285 233	269 495

Stockholm 2018- -

Allan Källander

Philip Rasmusson

Thomas Birkendal

Gustaf Svenhed

Viktor Lindén

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Bertil Wretling

Föreningsvald revisor

Ulf Nilsson

Föreningsvald revisor