

Årsredovisning 2019

BF ELDAREN 1 UPA
702000-4649

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1920-05-08. Nuvarande stadgarna registrerades 2018-07-24.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet Eldaren 1 byggdes 1911 och har värdeår 1943. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2990 kvm varav 2722 kvm utgör lägenhetsyta och 268 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 841 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen består av 40 bostadsrätter och upplåter med hyresrätt 2 bostäder, 4 lokaler och 1 skyltfönster.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 108 500 000 kr varav 77 545 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 103 000 000 kr samt lokaler 5 500 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Lokaler

Verksamhet	Yta
Contenta Frimärken AB	49 m ²
Blandteknik AB	71 m ²
Egnell/Allard inredningsarkitektur AB	63 m ²
Ro&Bo Scandinavia AB	85 m ²
Pontvik Arkitekter AB	Skyltfönster

Styrelsens sammansättning

Fredrik Zetterblad	Ordförande
Oskar Kedling	Kassör
Teresa Zetterblad	Ledamot
Julia Kedling	Sekreterare

Ulf Håkansson har varit ledamot under del av året.

Revisorer

Berit Holmgren	Godkänd revisor
Jens Reuter	Internrevisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Föreningens ekonomiske förvaltning har under året skötts av Nabo Sickla AB (tidigare Rådrum AB). Den tekniska förvaltningen har skötts av Nytorgets Fastigheter AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För slutfasen av arbetet med terassdörrarna i vindslägenheterna har föreningen under året upptagit lån om 500 000 kr. Arbetet med terassdörrarna har under 2019 slutförts, besiktigats och godkänts.

Föreningen har under verksamhetsåret förhandlat ned och bundit räntan på ett års löptid för samtliga lån hos Swedbank, till en ränta om 0,83%.

Föreningen har ingått avtal med Bahnhof om att dra in bredband via fiber till hela fastigheten. Kostnaderna som är förenliga med indragning och installation av fibret samt den månatliga bredbandsavgiften kommer att finansieras med föreningens befintliga medel. Fiberdragningen är planerad att äga rum under april 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 907	1 762	1 862	1 534
Resultat efter fin. poster	-652	-13	-5 354	-1 027
Soliditet, %	-76	-70	-69	-9
Bostadsyta, kvm	2 722	2 722	2 722	2 722
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	372	372	372	397
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 461	5 289	5 302	3 488

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	575	-	-	575
Fond, yttre underhåll	1 508	-	-	1 508
Balkongfond	26		11	37
Balanserat resultat	-8 240	-13		-8 253
Årets resultat	-13	13	-652	-652
Eget kapital	-6 145	0	-641	-6 785

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 253
Årets resultat	-652
Totalt	-8 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	326
Balanseras i ny räkning	<u>-9231</u>
	-8 905

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 907	1 743
Rörelseintäkter		8	20
Summa rörelseintäkter		1 916	1 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 857	-1 352
Övriga externa kostnader	7	-212	-126
Personalkostnader	8	-178	-42
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209	-216
Summa rörelsekostnader		-2 456	-1 737
Rörelseresultat		-541	26
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-167	-130
Summa finansiella poster		-112	-39
Resultat efter finansiella poster		-652	-13
Årets resultat		-652	-13

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 649	1 855
Maskiner och inventarier	11	3	6
Summa materiella anläggningstillgångar		1 652	1 861
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		7 652	7 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61	0
Övriga fordringar	13	10	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32	49
Summa kortfristiga fordringar		103	59
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	250
Summa kortfristiga placeringar		0	250
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 136	561
Summa kassa och bank		1 136	561
Summa omsättningstillgångar		1 239	870
Summa tillgångar		8 891	8 731

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		575	575
Fond för yttre underhåll		1 545	1 534
Summa bundet eget kapital		2 120	2 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 254	-8 240
Årets resultat		-652	-13
Summa fritt eget kapital		-8 906	-8 254
Summa eget kapital		-6 786	-6 145
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 832	14 365
Summa långfristiga skulder		14 832	14 365
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33	33
Leverantörsskulder		212	115
Skatteskulder		24	0
Övriga kortfristiga skulder		90	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	486	272
Summa kortfristiga skulder		846	511
Summa eget kapital och skulder		8 891	8 731

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF Eldaren 1 upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	4-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	220	212
Hysesintäkter, lokaler	665	507
Årsavgifter, bostäder	1 012	1 012
Övriga intäkter	18	32
Summa	1 916	1 762

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	61	43
Fastighetsskötsel	98	75
Snöskottning	19	37
Städning	58	57
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	1	1
Summa	239	213

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	1	8
El	0	12
Fönster	586	42
Gård/markytor	1	4
Hissar	113	3
Hyseslokaler	1	113
Kabel-tv/bredband	1	5
Reparationer	114	20
Tvättstuga	13	10
VA	59	17
Ventilation	0	121
Värme	0	14
Summa	889	370

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	43	38
Sophämtning	55	61
Uppvärmning	392	443
Vatten	51	56
Summa	541	599

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	54	42
Fastighetsskatt	111	104
Kabel-TV	13	13
Övrigt	10	11
Summa	188	170

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	12	0
Kameral förvaltning	59	62
Revisionsarvoden	27	15
Övriga förvaltningskostnader	113	49
Summa	212	126

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Lön övrigt	4	0
Sociala avgifter	38	9
Styrelsearvoden	136	33
Summa	178	42

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	150	130
Skatt	17	0
Summa	167	130

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 442</u>	<u>5 442</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 442</u>	<u>5 442</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 587	-3 375
Årets avskrivning	-206	-211
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 793</u>	<u>-3 587</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 649</u></u>	<u><u>1 855</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	857	857

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 905	27 746
Taxeringsvärde mark	77 595	52 182
Summa	108 500	79 928

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57	57
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57	57
Ingående ackumulerad avskrivning	-51	-46
Avskrivningar	-3	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-54	-51
Utgående restvärde enligt plan	3	6

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	8
Skattekonto	10	0
Övriga fordringar	0	2
Summa	10	9

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	0	11
Förvaltning	14	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	39
Summa	32	49

Not 15, Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Kortfr.placeringar	0	250
Summa	0	250

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-01-27	0,83 %	2 702	2 702
Swedbank	2020-01-28	0,83 %	1 574	1 607
Swedbank	2020-02-28	0,83 %	500	0
Swedbank	2019-12-28	0,83 %	500	500
Swedbank	2019-12-28	0,83 %	3 500	3 500
Swedbank	2019-12-27	0,83 %	2 589	2 589
Swedbank	2020-01-28	0,83 %	3 500	3 500
Summa			14 865	14 398
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			33	33

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	289	120
Löner	97	0
Sociala avgifter	30	0
Städning	5	0
Uppvärmning	33	0
Utgiftsräntor	12	17
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	135
Summa	486	272

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Fredrik Otto Zetterblad
Ordförande

Julia Ulla Gun Åsgård
Sekreterare

Oskar Kedling
Kassör

Teresa Zetterblad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Berit Holmgren
Godkänd revisor

Jens Reuter
Internrevisor