

Årsredovisning

för

Brf Eldaren 14

716416-6915

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Eldaren 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Eldaren 14 byggdes 1912 och har värdeår 1984. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2867 kvm varav 2329 kvm utgör lägenhetsyta och 538 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 762 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 25 st medlemslägenheter och 2 överlåtelse har skett under året. Antal medlemmar var vid årets början 34 och vid årets slut 34. Föreningen upplåter med hyresrätt 8 st lokaler (0 överlåtelse) och 7 st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Bengal Garden AB	194 m2	2020-12-31
Anneli Åslev-Butik	20 m2	2018-09-30
Wallin Margareta- Butik	38 m2	2019-09-30
Urunveren Robert-Butik	56 m2	2021-09-30
Joanna Suokas- Butik	39 m2	2020-12-31
Birkakliniken	29 m2	2020-02-28
Diora spa Thaimassage	45 m2	2020-12-31
AB Stokab	11 m2	2025-01-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen som kontrakterat underleverantörer efter behov.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars-Göran Fors	Ordförande
Bengt Banck	Kassör
Angelica Dovenryd Almberg	Sekreterare
Marketta Ahonen	Ledamot
Stefan Sundberg	Ledamot
Patrik Hed	Ledamot
Pia Andersson	Suppleant
Fredrik Cassel	Suppleant

Revisor har varit Tommy Grönberg och Göran Hedberg. Revisorssuppleant har varit Haydee Alto och Lillian Albers.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2017. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ombyggnad av massagen till nagelvård påbörjad, avtalet ändrat att gälla nagelvård
- Nytt 3 årsavtal tecknat med Indian Garden
- Tvättstuga byte av 1 tvättmaskin
- Tätning av frånluftskanal och installation av fläkt hos Butik Pottan
- OVK, obligatorisk ventilations kontroll genomförd
- VA Byte av horisontella avloppsstammar i källaren
- Renovering av hissdörren på Rörstrandsgatan.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	1982-1983
Dränering gården	2007
3 tvättmaskiner utbyta	2007
Joniseringsanl. varm/kallvattenledn.	2007
Takkupa o 2 takfönster i kupolen	2008
Takkupa monteras i gästrum	2008
Snörasskydd monteras på taket	2008
Energideklaration genomförs	2008
10 balkonger byggs/monteras	2008
Målning av yttertak del 1	2009
Målning av fönster	2009
Nytt golv Paus Kök (försäkringsjobb)	2009
Målning yttertak del 2	2010
Ny hiss Vikingagatan	2010
Ny avisningsanläggning	2010
Rökluckor	2010
4 butiksyttedörrar	2010
Spolat stickledning	2011
Nya radiatorer i båda entréerna	2011
Renovering av altanrummet	2011
Fasadrenovering	2012-13
Innergården upprustad, ny plattsätt.	2014
Uppdatering av portkodssystem (avskärmning)	2015
Köksstammar Vikingagatan spolade	2015
Installation säkerhetsdörr, 21 nya (+ 2 existerande)	2016
Färgmatchning/uppdatering av trapphus i Vikingagatan	2016
Byte av stamledning Vikingagatan	2016
Uppdaterad taksäkerhet	2016
Byte avloppsrör i källaren	2016
Tvättstuga byte av 1 tvättmaskin	2017
Tätning av frånluftskanal och installation av fläkt hos Butik Pottan	2017
OVK, obligatorisk ventilations kontroll genomförd	2017
VA Byte av horisontella avloppsstammar i källaren	2017

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 76 862 000 kr varav 45 862 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 69 000 000 kr samt lokaler 7 862 000 kr.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 003 789	1 997 436	1 974 817	1 844 653
Resultat efter finansiella poster	157 415	-219 008	303 466	61 017
Soliditet (%)	35,0	34,0	35,0	34,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	390	390	390	377
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 569	4 569	4 514	4 569
Elkostnad/kvm totalyta	13	12	11	12
Värmekostnad/kvm totalyta	120	109	126	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	14	15	16
Avsättn. till underh.fond/kvm tot	80	80	68	68

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Särskilt tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 104 589	800 000	1 005 641	1 275 754	-219 008	5 966 976
Reservering yttre fond			230 586	-230 586		0
Disposition av föregående års resultat:				-219 008	219 008	0
Årets resultat					157 415	157 415
Belopp vid årets utgång	3 104 589	800 000	1 236 227	826 160	157 415	6 124 391

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 056 746
reservering till yttre fond	-230 586
årets vinst	157 415
	983 575
disponeras så att i ny räkning överföres	983 575
	983 575

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 021 519	1 997 436
Summa rörelseintäkter		2 021 519	1 997 436
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 341 094	-1 537 280
Övriga externa kostnader	3	-192 310	-90 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 331	-326 467
Summa rörelsekostnader		-1 850 735	-1 954 635
Rörelseresultat		170 784	42 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-13 371	-261 879
Summa finansiella poster		-13 369	-261 809
Resultat efter finansiella poster		157 415	-219 008
Resultat före skatt		157 415	-219 008
Årets resultat		157 415	-219 008

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	15 093 324	15 408 163
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	12 460	14 952
Summa materiella anläggningstillgångar		15 105 784	15 423 115

Summa anläggningstillgångar

15 105 784

15 423 115

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		101 766	94 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	87 946	53 610
Summa kortfristiga fordringar		189 712	147 866

Kassa och bank

Kassa och bank		2 006 939	1 544 116
Depositionskonton		352 451	352 451
Summa kassa och bank		2 359 390	1 896 567
Summa omsättningstillgångar		2 549 102	2 044 433

SUMMA TILLGÅNGAR

17 654 886

17 467 548

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 904 589	3 904 589
Fond för yttre underhåll		1 236 227	1 005 641
Summa bundet eget kapital		5 140 816	4 910 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		826 160	1 275 754
Årets resultat		157 415	-219 008
Summa fritt eget kapital		983 575	1 056 746
Summa eget kapital		6 124 391	5 966 976
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	10 641 815	10 641 815
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 870	0
Leverantörsskulder		66 783	67 052
Skatteskulder		6 509	5 336
Övriga skulder		401 556	468 000
Förutbetalda avgifter och hyror		272 409	242 738
Upplupna kostnader	10	138 553	75 631
Summa kortfristiga skulder		888 680	858 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 654 886	17 467 548

Kassaflödesanalys

Not

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	157 415	-219 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	317 331	326 467
Betald skatt	1 173	8 065

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

475 919 **115 524**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-7 510	-86 038
Förändring av kortfristiga fordringar	-34 337	21 717
Förändring av leverantörsskulder	-269	-19 214
Förändring av kortfristiga skulder	29 019	-72 007

Kassaflöde från den löpande verksamheten

462 822 **-40 018**

Finansieringsverksamheten

Förändring lån	0	258 040
----------------	---	---------

Årets kassaflöde

462 822 **218 022**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 896 567	1 678 545
Likvida medel vid årets slut	2 359 389	1 896 567

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fasad	20 år
Fönster	20 år
Maskiner	10 år
Inventarier	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Installation av ny värmeväxlare

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	907 745	907 745
Hysesintäkter lokaler	142 786	141 301
Hysesintäkter lokaler, moms	785 443	775 562
Deb. fastighetsskatt	12 501	12 501
Deb. fastighetsskatt, moms	65 510	66 119
Vatten, moms	24 544	14 216
Uppvärmning, moms	13 039	13 174
Avfallshantering, moms	44 560	47 206
Övernattnings-/gästlägenhet	12 400	10 600
Pantförskrivningsavgift	1 339	1 333
Överlåtelseavgift	2 228	1 108
Öres- och kronutjämning	-13	-31
Återbetaln. all Framtid	7 130	0
Övriga rörelseintäkter	2 307	6 602
	2 021 519	1 997 436

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Städning grundavtal	34 080	33 371
Städning extradebiteringar	7 349	0
Hyra av entrémattor	7 505	5 543
Rengöring/sanering	0	1 792
OVK	18 334	0
Övr. besiktn./kontroller	0	19 936
Serviceavtal	11 873	11 653
Hiss serviceavtal	9 866	7 919
Självförvaltning	26 500	18 500
Tvättstuga	33 954	5 846
Trapphus	0	136 855
Källarutrymme	0	7 275
Vind	0	42 137
Soprum	1 223	0
Dörrar och lås	16 426	6 574
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 346
VA	260 784	317 248
Värme	4 501	4 635
Ventilation	83 008	4 202
El	18 822	0
Hissar	24 070	25 494
Portar	9 736	0
Tak	0	123 203
Fasader	9 658	0
Gård	820	0
Vattenskada	1 789	58 832
Elavgifter	37 405	34 879
Uppvärmning	343 419	313 426
Vatten	50 202	39 986
Sophämtning	13 007	12 904
Grovsopor	78 874	66 181
Fastighetsförsäkring	42 504	39 519
Kabel-tv	83 894	83 703
Fastighetsskatt	78 620	78 620
Kommunal fastighetsavgift	32 875	31 700
	1 341 098	1 537 279

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	5 629	5 539
Förbrukningsmaterial	6 900	3 989
Hemsida	3 134	6 126
Administration, kontorsmaterie	939	1 880
Styrelseomkostnader	8 800	10 427
Möteskostnader	13 978	1 184
Arvode ekonomisk förvaltn.	44 422	43 945
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 963	4 674
Konsultarvoden	93 896	0
Bankkostnader	3 233	2 653
Tidning/tidskrifter/facklitter	1 101	1 101
Medlems- och föreningsavgifter	4 904	4 862
Övriga externa kostnader	0	520
Trivselkostnader	1 411	3 988
	192 310	90 888

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader*	13 371	261 879
	13 371	261 879

* Räntekostnaderna har fördelats felaktigt mellan åren 2016 och 2017. Korrekta räntekostnader för 2016 är 137 817 kr samt 137 433 för 2017.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 000 080	18 000 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 000 080	18 000 080
Ingående avskrivningar	-5 127 072	-4 812 233
Årets avskrivningar	-314 839	-314 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 441 911	-5 127 072
Utgående redovisat värde	12 558 169	12 873 008
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	45 862 000	45 862 000
	76 862 000	76 862 000
Bokfört värde byggnader	12 558 169	12 873 007
Bokfört värde mark	2 535 155	2 535 155
	15 093 324	15 408 162

Not 6 Maskiner

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 920	24 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 920	24 920
Ingående avskrivningar	-9 968	-7 476
Årets avskrivningar	-2 492	-2 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 460	-9 968
Utgående redovisat värde	12 460	14 952

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	42 504	42 504
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 293	11 106
Upplupen intäkt gästrum	12 400	0
Upplupen intäkt Bengal Garden	21 749	0
	87 946	53 610

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,95	2018-03-15	8 841 815	8 841 815
SEB Bolån	2,95	2018-05-28	1 800 000	1 800 000
			10 641 815	10 641 815
Kortfristig del av långfristig skuld			0	129 020

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	14 499 999	14 499 999
	14 499 999	14 499 999

Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad värme	55 936	52 394
Upplupen kostnad el	5 229	5 535
Upplupen kostnad grovsopor	5 242	5 410
Upplupen räntekostnad	3 795	3 795
Upplupen kostnad städning	2 845	2 908
Upplupen kostnad VA	0	5 588
Upplupen kostnad självförvaltning	17 500	0
Upplupen kostnad Diora SPA	16 420	0
Upplupen möteskostnad	3 210	0
Övriga upplupna kostnader handkassa	28 375	0
	138 552	75 630

Stockholm / 2018

Lars-Göran Fors
Ordförande

Bengt Banck
Kassör

Angelica Dovenryd Almberg
Sekreterare

Marketta Ahonen
Ledamot

Patrik Hed
Ledamot

Stefan Sundberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tommy Grönberg
Revisor

Göran Hedberg
Revisor