

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jon Gabriel Opul Fenson	Ordförande
Filip Rasmus Jostrup	Ledamot
Daniel Christer Jönsson	Ledamot
Per Harald Eskilson Ljungars	Ledamot
Daniel Shnira	Ledamot
Jan Eric Åström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Laila Hammare	Ordinarie Extern	Ekonomigruppen
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Anna Lundqvist
Jonas Svärding

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 10	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

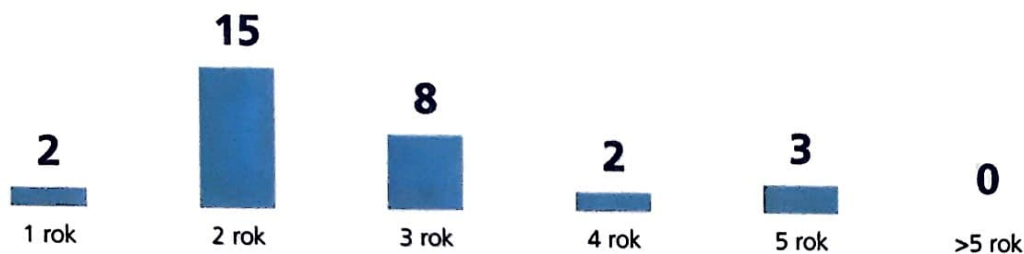
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 801 m², varav 2 340 m² utgör lägenhetsyta och 461 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri	100 m ²	2022-12-31
Modebutik	22 m ²	2023-08-31
Livsmedelsbutik	235 m ²	2022-09-30
Tandläkarpraktik	77 m ²	2022-09-30
Sushibar	27 m ²	2023-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

JK

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Godkänd OVK	2020	
Godkänd Radonmätning genomförd	2020	Slutförd med godkännande våren 2020
Uppdaterad underhållsplan	2020 - 2021	Omfattande uppdatering av underhållsplan framtagen
Renovering av Yttertaket	2019	
Komma till rätta med problemet med röklukt när kakelugnarna används	2019	Avslutat våren
Stammspolning	2019	utfört under oktober
Målning i cykelrum och källare	2018	Arbetet utfört under Januari 2018
Montering av fast säkerhetsanordning på tak	2018	Arbetet utfört under januari 2018
Montering av cykelställ	2018	Arbetet utfört under Januari 2018
Byte av rör i källare	2018	Arbetet slutfört under Mars
Trapphusmålning	2016	Ommålning av hela trapphuset genomförs mars-juni 2016
Byte av armaturer i trapphus	2016	Armaturerna i trapphuset kommer att bytas mars-juni 2016
Byte till säkerhetsdörrar	2015 - 2016	Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Bytet påbörjades innan julen 2015 och avslutas i början av 2016
OVK	2015	OVK genomfördes under 2015 vilket resulterade i en planerad ventilationsuppgradering som kommer genomföras under 2016
Målning av takplåt	2014	Målades under sommaren
Stamspolning	2014	Samtliga stammar spolades.
Byte av undercentral	2014	Undercentralen byttes då den gamla var från 80-talet
Nya hissinteriörer	2013	Helt ny interiör, styrreglage samt speglar
Renovering och målning av fönster	2013	Utvändig målning och fullständig renovering av fönster, karmar och installation av karmbottenbläck ut gentemot av fönster ut gentemot Rörstrandsgatan/Birkagatan.
Renovering av entrédörrar	2013	Slipning och oljning
Innergård - Helt ny design och ombyggnad genomförd	2012	
Dörröppnare entreer	2012	Motoriserade
Entre Birkagatan, ny slityta av sten	2012	Entrehall får ökat skydd pga förslitning vid hämtning och lämning av sopor, byggnation mm
Omputsning fasad gård	2011	
Nya Balkonger installerade gårdssida	2011	
Nya Takaltaner installerade	2011	

✱
ZF

Ompnutsning av fasad mot gata	2010	(Rengöring Portar och Grund 2012)
Cykelrum	2010	Nytt cykelrum
Byggnation Förråd	2009	sex lägenheter har fått nya förråd
Värmesystem	2008	Nya termostater
Rörstambyte	2007	Avser vattenledningar i källarplan.
Trapphusrenovering	2007	Golvslipning. Målning
Hissrenovering	2006	Maskineri
ombyggnation av lokal till bostäder	2006 - 2007	Fem nya lägenheter
Soprumrenovering	2006	Ombyggnation, ändrad avfallssortering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omfattande renovering tvättstuga	2021	ej inplanerad starttid

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning Tak	DB Tak AB
Hissbesiktning	Inspekta och Hissen AB
Tv kanaler	ComHem
Fjärrvärme	Fortum

✶
JF

Föreningens ekonomi

Eftersom samtliga lokaler i princip varit uthyrda under hela året har Föreningen Erhållit betydligt högre intäkter än 2019. Pandemin har i något fall medfört att det förekommit enstaka hyresreducering under en månad.

Likviditet har kraftigt förbättrats då vi erhållit stora delar av den nyckelpeng som SB Creativ AB betalade till oss. Samtidigt har inga stora renoveringar utförts under året.

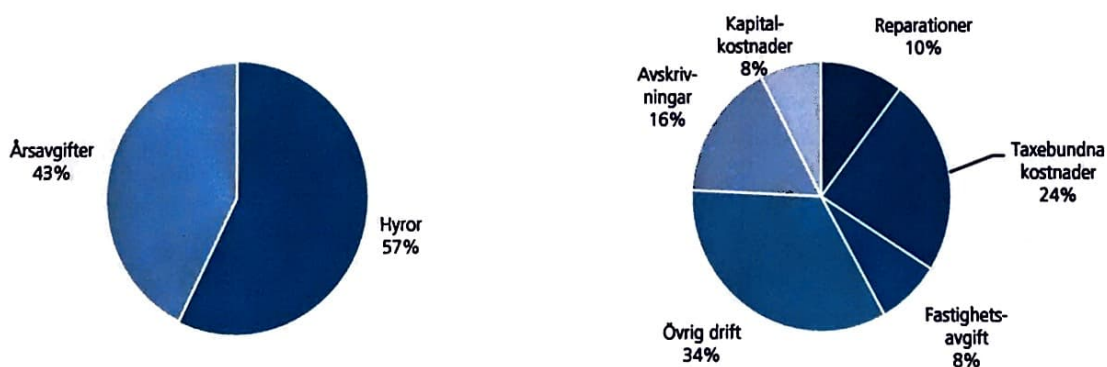
Extra amorteringar på förenings lån har skett under året.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-07-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 636 913	1 799 134
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 014 123	1 851 830
Finansiella intäkter	16	17
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 964
Ökning av kortfristiga skulder	1 198 298	0
	3 212 437	1 901 811
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 473 207	1 686 949
Finansiella kostnader	148 009	134 550
Ökning av kortfristiga fordringar	15 000	0
Minskning av långfristiga skulder	473 020	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 533
	2 109 236	2 064 032
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 740 114	1 636 913
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 103 201	-162 221

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

W
JP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen fått godkänd OVK.

Vår nya hyresgäst SB Creative AB (Lillebrors Bageri) har tagit över Joe & The Juice gamla lokaler och bedrivit omfattande renoveringsarbete. Bageriet kommer öppna i början av 2021.

I Bröd & Salts gamla lokaler har en sushibar startats

Fr o m 2020-07-01 genomfördes en avgiftssänkning för föreningen medlemmar på 15%

Under 2020 återinförande av matvafallshantering

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	387	419	437	490
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 628	1 811	2 202	2 196
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 038	4 240	4 317	4 565
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	96	101	103	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	34	40	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	48	49	78
Soliditet (%)	82	83	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	72	-290	-31	380
Nettoomsättning (tkr)	2 014	1 852	2 059	2 174

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 340 m² bostäder och 461 m² lokaler.

Handwritten initials: JF

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 551 203	0	0	36 551 203
Upplåtelseavgifter	15 315 457	0	0	15 315 457
Fond för yttre underhåll	456 995	321 600	-286 947	422 342
S:a bundet eget kapital	52 323 655	321 600	-286 947	52 289 002
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 465 303	-321 600	-3 491	-3 140 212
Årets resultat	72 138	72 138	290 438	-290 437
S:a ansamlad förlust	-3 393 165	-249 462	286 947	-3 430 650
S:a eget kapital	48 930 490	72 138	0	48 858 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	72 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 143 702
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 600
summa balanserat resultat	-3 393 164

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs -3 393 164

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten initials: JF

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 014 123	1 851 830
Summa rörelseintäkter		2 014 123	1 851 830
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 178 597	-1 369 803
Övriga externa kostnader	Not 4	-201 369	-225 486
Personalkostnader	Not 5	-93 240	-91 660
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-320 785	-320 785
Summa rörelsekostnader		-1 793 992	-2 007 734
RÖRELSERESULTAT		220 131	-155 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 009	-134 550
Summa finansiella poster		-147 993	-134 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		72 138	-290 437
ÅRETS RESULTAT		72 138	-290 437

UK
JF

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,12	57 172 213	57 492 999
Summa materiella anläggningstillgångar	57 172 213	57 492 999
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 175 013	57 495 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 831 693	1 713 492
Summa kortfristiga fordringar	2 831 693	1 713 492
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 011	1 011
Summa kassa och bank	1 011	1 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 832 704	1 714 503
SUMMA TILLGÅNGAR	60 007 717	59 210 301

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 866 660	51 866 660
Fond för yttre underhåll	Not 10	456 995	422 342
Summa bundet eget kapital		52 323 655	52 289 002
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 465 303	-3 140 212
Årets resultat		72 138	-290 437
Summa fritt eget kapital		-3 393 165	-3 430 650
SUMMA EGET KAPITAL		48 930 490	48 858 352
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 648 188	9 741 208
Summa långfristiga skulder		8 648 188	9 741 208
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	800 000	180 000
Leverantörsskulder		36 076	132 510
Skatteskulder		40 874	25 468
Övriga skulder		1 244 509	6 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	307 580	265 771
Summa kortfristiga skulder		2 429 039	610 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 007 717	59 210 301

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200år	200år
Soprum/sophus	200år	200år
Gård	10år	10år
Balkonger	50år	50år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	906 101	979 569
Hyror lokaler momspliktiga	1 012 631	639 032
Hyror lokaler	198 808	196 033
Hyresrabatt	-105 434	0
Vattenintäkter	0	32 475
Avgift andrahandsuthyrning	1 971	4 650
Öresutjämning	46	71
	2 014 123	1 851 830

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 904	83 301
	Fastighetsskötsel beställning	6 653	13 053
	Snöröjning/sandning	12 164	20 923
	Städning entreprenad	4 622	0
	Städning enligt beställning	0	3 041
	Mattvätt/Hyrmattor	0	14 889
	Sotning	0	25 034
	Hissbesiktning	2 988	2 910
	Myndighetstillsyn	32 781	1 770
	Gemensamma utrymmen	3 119	3 305
	Sophantering	8 929	0
	Gård	5 639	2 275
	Serviceavtal	17 789	13 142
	Förbrukningsmateriel	3 769	2 382
	Teleport/hissanläggning	3 387	3 387
		187 744	189 411
	Reparationer		
	Lokaler	23 755	0
	Tvättstuga	11 403	1 656
	Entré/trapphus	13 171	0
	Lås	0	1 051
	VVS	27 056	50 765
	Elinstallationer	0	5 004
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 533	0
	Hiss	29 011	60 258
	Tak	0	8 369
	Fasad	0	22 456
	Mark/gård/utemiljö	10 233	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 845	8 845
	Vattenskada	69 677	0
		200 684	158 405
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	45 000
	Tak	0	241 947
		0	286 947
	Taxebundna kostnader		
	El	35 466	41 077
	Värme	268 165	282 270
	Vatten	119 266	95 352
	Sophämtning/renhållning	35 610	25 514
		458 508	444 213
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 136	67 708
	Kabel-TV	44 852	7 187
	Bredband	57 805	62 622
		176 792	137 517
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	154 870	153 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 178 597	1 369 803

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	10 417	10 544
	Juridiska åtgärder	47 253	79 013
	Inkassering avgift/hyra	1 800	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 699	17 456
	Föreningskostnader	601	11 382
	Styrelseomkostnader	0	3 700
	Fritids- och trivselkostnader	604	0
	Förvaltningsarvode	81 066	79 833
	Administration	3 696	4 663
	Konsultarvode	32 813	12 408
	Tidningar facklitteratur	0	447
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		201 369	225 486

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 951	69 747
	Sociala kostnader	22 289	21 913
		93 240	91 660

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	213 531	213 531
	Förbättringar	107 254	107 254
		320 785	320 785

✶
JF

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 936 604	61 936 604
	Utgående anskaffningsvärde	61 936 604	61 936 604
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 443 605	-4 122 820
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 785	-320 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 764 390	-4 443 605
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 172 213	57 492 999
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 844 006	15 844 006
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 200 000	38 200 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
		107 200 000	107 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	96 000 000
	Lokaler	11 200 000	11 200 000
		107 200 000	107 200 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	79 590	64 590
	Klientmedel hos SBC	2 739 103	1 635 902
	Fordringar	13 000	13 000
		2 831 693	1 713 492
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	422 342	407 354
	Reservering enligt stadgar	321 600	321 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-286 947	-306 612
	Vid årets slut	456 995	422 342

44
JF

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	5 114 416	5 114 416	2022-03-01
Handelsbanken	1,440 %	4 333 772	4 806 792	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 448 188	9 921 208	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-800 000	-180 000	
		8 648 188	9 741 208	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 250 000 kr.

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 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	10 330	10 918
Avgifter och hyror	297 250	254 853
	307 580	265 771

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27/4 2021



Jon Gabriel Opul Fenson
Ordförande



Filip Rasmus Jostrup
Ledamot



Daniel Christer Jönsson
Ledamot



Per Harald Eskilson Ljungars
Ledamot



Daniel Shnira
Ledamot



Jan Eric Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2021



Laila Hammare
Extern revisor