

# Årsredovisning 2020

BF ELDAREN 1 UPA

702000-4649



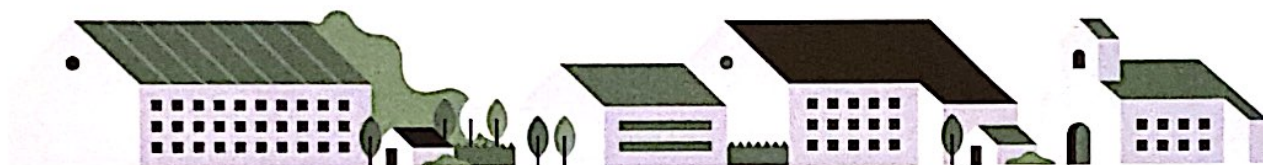
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF ELDAREN 1 UPA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.



# 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 m2
Blandteknik AB	71 m2
Egnell/Allard inredningsarkitektur AB	63 m2

Ro&Bo Scandinavia AB	85 m2
Pontvik Arkitekter AB	Skyltfönster

### **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Didrik Helsing	Ordförande
Thelma Björklund	Kassör & Suppleant
Patrik Ellström	Sekreterare
Shirlina Ang Rosén	Ledamot

Teresa Zetterblad, Fredrik Zetterblad och Carl-Magnus Theorell har varit ledamöter under del av året.

### **REVISORER**

Berit Holmgren	Godkänd revisor
Jens Reuter	Internrevisor

### **STYRELSEMÖTEN**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt en extrastämma.

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året utfört en stamspolning av rören för att förebygga ytterligare problem med vattenskador som uppstod i föl.

Föreningen har under verksamhetsåret förhandlat ned och bundit räntan på ett års löptid för samtliga lån hos Swedbank, till en ränta om 0,587%.

Föreningen har genomgått en fiberinstallation och vi har nu Bahnhof som leverantör i huset. Mot slutet av året så inleddes dialog om ny hyresgäst i hörnlokal då Ro&Bo Scandinavia AB valt att lämna lokalen.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 942	1 907	1 762	1 862
Resultat efter fin. poster	-415	-652	-13	-5 354
Soliditet, %	-87	-76	-70	-69
Bostadsyta, kvm	2 722	2 722	2 722	2 722
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	372	372	372	372
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 274	5 461	5 289	5 302

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	575	-	-	575
Fond, yttre underhåll	1 508	-	326	1 834
Balkongfond	37	-	10	47
Balanserat resultat	-8 254	-652	-326	-9 232
Årets resultat	-652	652	-415	-415
<b>Eget kapital</b>	<b>-6 786</b>	<b>0</b>	<b>-405</b>	<b>-7 191</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 185
Årets resultat	-415
<b>Totalt</b>	<b>-9 600</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	326
Balanseras i ny räkning	-9 925
	<b>-9 600</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 942	1 907
Rörelseintäkter		9	8
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 951</b>	<b>1 916</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 726	-1 857
Övriga externa kostnader	7	-239	-212
Personalkostnader	8	-123	-178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164	-209
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 252</b>	<b>-2 456</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-301</b>	<b>-541</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	56
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-114	-150
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114</b>	<b>-95</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-415</b>	<b>-636</b>
Skatt		0	-17
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-415</b>	<b>-652</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	1 488	1 649
Maskiner och inventarier	11	0	3
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 488</b>	<b>1 652</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	6 000	6 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 488</b>	<b>7 652</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26	61
Övriga fordringar	13	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58	32
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94</b>	<b>103</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		722	1 136
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>722</b>	<b>1 136</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>816</b>	<b>1 239</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 305</b>	<b>8 891</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		575	575
Fond för yttre underhåll		1 834	1 508
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 409</b>	<b>2 083</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 185	-8 217
Årets resultat		-415	-652
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 600</b>	<b>-8 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-7 191</b>	<b>-6 786</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	14 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>14 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	14 840	33
Leverantörsskulder		80	212
Skatteskulder		26	24
Övriga kortfristiga skulder		124	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	425	486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 495</b>	<b>846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 305</b>	<b>8 891</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Eldaren 1 upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 %
-------------------------	--------

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 1 429 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 kortfristiga skulder.



NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	220	220
Hysesintäkter, lokaler	704	665
Intäktsreduktion	-7	0
Årsavgifter, bostäder	1 013	1 012
Övriga intäkter	20	18
<b>Summa</b>	<b>1 951</b>	<b>1 916</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	49	61
Fastighetsskötsel	0	98
Snöskottning	15	19
Städning	59	58
Trädgårdsarbete	5	2
Övrigt	0	1
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>239</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	0	1
Fönster	0	586
Försäkringsskador	71	0
Gård/markytor	0	1
Hissar	0	113
Hyseslokaler	0	1
Kabel-tv/bredband	235	1
Planerade underhåll	78	0
Reparationer	459	114
Tvättstuga	0	13
VA	0	59
<b>Summa</b>	<b>843</b>	<b>889</b>



NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	36	43
Sophämtning	68	55
Uppvärmning	391	392
Vatten	59	51
<b>Summa</b>	<b>554</b>	<b>541</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	42	0
Fastighetsförsäkringar	33	54
Fastighetsskatt	114	111
Kabel-TV	13	13
Övrigt	0	10
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>188</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	12
Kameral förvaltning	56	59
Revisionsarvoden	30	27
Övriga förvaltningskostnader	152	113
<b>Summa</b>	<b>239</b>	<b>212</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	0	4
Sociala avgifter	29	38
Styrelsearvoden	95	136
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>178</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	113	150
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>150</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 442	5 442
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 442</b>	<b>5 442</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 793	-3 587
Årets avskrivning	-161	-206
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 954</b>	<b>-3 793</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 488</b>	<b>1 649</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>857</i>	<i>857</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 905	30 905
Taxeringsvärde mark	77 595	77 595
<b>Summa</b>	<b>108 500</b>	<b>108 500</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57	57
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-54	-51
Avskrivningar	-3	-3
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-57</b>	<b>-54</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10	10
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	15	0
Försäkringspremier	11	0
Förvaltning	16	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>32</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-02-03	0,59 %	2 702	2 702
Swedbank	2021-02-03	0,59 %	1 549	1 574
Swedbank	2021-02-03	0,59 %	500	500
Swedbank	2021-02-03	0,59 %	500	500
Swedbank	2021-02-03	0,59 %	3 500	3 500
Swedbank	2021-02-03	0,59 %	2 589	2 589
Swedbank	2021-02-03	0,59 %	3 500	3 500
<b>Summa</b>			<b>14 840</b>	<b>14 865</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<b>14 840</b>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	3	5
Förutbetalda avgifter/hyror	293	289
Löner	40	97
Sociala avgifter	12	30
Städning	5	5
Uppvärmning	33	33
Utgiftsräntor	23	12
Vatten	10	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	6
<b>Summa</b>	<b>425</b>	<b>486</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>



# Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 31

Ort och datum



Didrik Helsing  
Ordförande



Patrik Ellström  
Sekreterare



Shirlina Ang Rosén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Berit Holmgren  
Godkänd revisor

  
Jens Reuter  
Internrevisor