

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ELDAREN 12

Org. nr. 716416-5453

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Förändring av eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 12, Stockholms kommun, org. nr 716416-5453, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen

Föreningen förvärvade 1978 fastigheten Eldaren 12 i Stockholms kommun. Marken ägs av föreningen. Brf Eldaren 12 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har inga hyreslägenheter eller kommersiella lokaler. Föreningen accepterar inte juridiska personer som medlemmar. Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket. Föreningen har sedan 2004 ett förvaltningsdokument med riktlinjer för ekonomisk och praktisk förvaltning. Föreningen är lågt belånad.

Föreningens byggnader

Byggnaderna, ett hus mot Rörstrandsgatan, och ett gårdshus, uppfördes år 1914 och består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 30 bostadsrätter. Den totala boytan var från början ca 2 819 kvm. Den har genom vindförsäljningar utökats till 2 911 kvm.

Lägenhetsfördelning: 14 st. 2 rum och kök; 2 st. 3 rum och kök; 10 st. 4 rum och kök; 4 st. 5 rum och kök. Vindsförråd. Fastigheten har inga garageplatser. Lägenheterna har framdraget kabel-TV och bredband från Com Hem. Avgifter för bredband men inte för Kabel-TV ingår i månadsavgiften. I källarplanet finns en fullt utrustad tvättstuga och ett cykelförråd. Det finns tre innergårdar. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Medlemsavgiften höjs med 1% fr o m januari 2020. Den tidigare höjningen var 2018 med 5%. Anledningen till höjningen är kostnadsökningar för värme, vatten och energi. Därutöver kommer månadsavgiften att öka med 156 kronor/månad för det nya gruppavtalet med Com Hem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gatuhusets entré har renoverats. En ny ramp har anlagts, slipning av golv och trappor har utförts och en ny matta har lagts in i trappan.

Riktlinjedokumentet

Huvudpunkterna i detta dokument är:

- Föreningen eftersträvar ett årsavgiftsuttag som möjliggör en sund fastighetsförvaltning och fördelar kostnaderna på ett jämnt sätt över åren.
- Föreningen ska förbli ekonomiskt stark och stabil.
- Föreningen minimerar kostnaderna genom egna förvaltnings- och underhållsinsatser så långt möjligt är.
- Medlemmarna ska löpande informeras om verksamheten.

Handwritten signature in blue ink.

- Medlemmarna ska ha rimlig insikt i föreningens ekonomi och därmed förvarning om eventuella avgiftsjusteringar.
- En långsiktig underhållsplan för att hålla fastigheten i gott skick ska upprättas och hållas aktuell.

Föreningens långsiktiga ekonomiska mål och medel

Styrelsen har med utgångspunkt från underhållsplanen tagit fram en långsiktig budget för att finna den lämpliga avgiftsnivån. Styrelsen har funnit att det är rimligt att i den långsiktiga budgeten utgå från att månadsavgiften årligen justeras för inflation.

Det finns naturligtvis ett par förbehåll i denna kalkyl; att föreningen inte får några stora underhållsinsatser väsentligt tidigare än vad underhållsplanen anger och att inte stora opåverkbara kostnader såsom t ex skatt och/eller kostnaden för energi ändras drastiskt.

Normalt varierar de årliga underhållskostnaderna. Dessa kostnader ska tas direkt det år de kommer. Löpande görs avsättning för yttre underhåll enligt bestämmelse i stadgarna. Dessa avsättningar ska användas för större underhållsåtgärder. Styrelsen beslutar årligen om lämpliga åtgärder.

De enstaka, sällsynta, mycket kostsamma åtgärderna (stambyten, fasader etc.) kommer eventuellt att finansieras med lån om så behövs.

Till sist vill styrelsen tacka alla som ställt upp på städdagar och när föreningen behövt göra gemensamma kraftanstängningar för att behålla de fina och väl fungerande husen i gott skick. Allt arbete som medlemmarna själva gör leder till en bättre grannsämja och att föreningen kan hålla nere kostnaderna.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan med matchande finansieringsplan för att fördela medlemsavgifterna jämt över åren.

Enligt stadgarna görs årligen avsättning till föreningens fond för yttre underhåll med 2,5 prisbasbelopp. Fonderade medel redovisas i balansräkningen som bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB sköter redovisningen för föreningen. Deras uppdrag började den 1 januari 2019. Fastighetsägarna Service Stockholm AB hanterar även medlemsregistret vilket tidigare sköttes av styrelsen. Trappstädning sköts sedan december 2015 av en städfirma. Föreningens medlemmar svarar tillsammans för fastighetens övriga skötsel. Hantverkare anlitas vid behov.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 48 medlemmar och samtliga 30 bostadsrätter är upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett. Nya medlemmar har fått information av styrelsen om medlemskapet i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en avgift för överlåtelse och pantsättning. Överlåtelseavgift inkl. alla pantsättningar under de första 12 månaderna var 1 163 kr. Pantsättningsavgiften är därefter 465 kr per pant.

Föreningens stadgar är restriktiva vid önskemål om längre andrahandsuthyrning. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

4
Eldaren
Styrelsen

Nya avtal

Avtal har tecknats med Fastighetsägarna Service Stockholm AB som fr o m 1 januari 2019 sköter föreningens bokföring och den ekonomiska administrationen. Ett gruppavtal har tecknats för BRF Eldaren 12 för bredband från Com Hem. Avtalet löper fr o m 1 februari 2020. Avtalet löper i tre år med möjlig uppsägning 12 månader före tid för utgång. Avtalet medger hastighet 250 Mbit/s ner och 50 Mbit/s upp. Priset är 156 kr/månad inklusive moms. Kostnaden fördelas lika per lägenhet och tas ut från medlemmarna tillsammans med den månatliga avgiften till föreningen. Avtal har tecknats med Fastighetsägarna Service Stockholm AB om akutjour vid skada eller annat fel i fastigheten som kräver akut handläggning. Under hösten 2019 har föreningen haft möjlighet att kostnadsfritt nyttja ett elektroniskt bokningssystem för tvätttider i tvättstugan. Avtal om bokningssystemet har tecknats i mars 2020.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 12 är inte längre medlem i Bostadsrätterna eftersom expertis för tillhandahållna tjänster finns inom föreningen samt att föreningen har tillgång till expertis via den nya förvaltaren.

Information och medlemsaktiviteter

Hemsidan har uppdaterats med aktuell information. Medlemmarna har erhållit information under året via e-post och anslagstavlan. Information finns även tillgänglig via föreningens hemsida; www.eldaren12.se.

Sedvanliga vår- och höststädningar samt julmingel i trappan har ordnats av föreningen.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Steineck	Ordförande (vald till stämman 2020)
Sandra Göransson Kall	Vice ordförande (vald till stämman 2020)
Lars Fahlén	Ordinarie ledamot (vald till stämman 2021)
Evy Jakobsson	Ordinarie ledamot (vald till stämman 2021)
Christian Severinsson	Ordinarie ledamot (vald till stämman 2021)
Erik Asplund	Suppleant (vald till stämman 2021).

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, samt av Jan Steineck i förening med Sandra Göransson Kall eller Erik Asplund.
- Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad genom Brandkontoret.

Revisorer

Ordinarie:	
Barbro Lillkaas	Actus Revision AB
Bo Rydin	Från föreningen

Suppleanter:	
Peder Skarstedt	Från föreningen
Indra Kjellin	Från föreningen

Handwritten signatures and initials:
A blue signature, possibly "Sök", and initials "MC" are visible next to the names Indra Kjellin and Peder Skarstedt.

Valberedning

Nikolas Liakos (avflyttad), Joachim Pelles, Mats Göthelid.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-26.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Belåningen är förhållandevis låg och uppgår till 4,3 Mkr. Föreningens största utgift är uppvärmning som uppgick till 73 % av driftskostnaderna. Både värme och snöskottning som är väderberoende var under året låga. Föreningens kostnader för löpande reparationer och underhåll uppgick till 269 Tkr vilket är en normal nivå. Den enskilt största åtgärden under 2019 avsåg renovering av golv och trappa i gatuhusets entré för 109 Tkr.

Under 2019 har föreningens lån om 400 Tkr i SEB återbetalats. Inga nya lån har upptagits. Amorteringar under 2019 för befintliga lån uppgick till 88 Tkr.

Föreningen har, hos Länsstyrelsen i Stockholm, ansökt och beviljats ett stöd för bostäder till äldre i flerbostadshus. Stödet avsåg renovering av ytterdörren i gatuhuset och uppgick till 48 594 kronor. Beloppet ingår bland övriga intäkter i resultaträkningen.

Under året har styrelsen särskilt granskat följande kostnader:

- Reparationskostnader inklusive åtgärder i gatuhusets entré,
- Kostnader för bredband,
- Räntekostnader inför återbetalning av lån,
- Kostnader för fastighetsskötsel och städning.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och årsavgifterna höjdes 2018 med 5 % fr o m 1 juli 2018. Avgiften har att höjas med 1% fr o m 1 januari 2020. Vidare har avgiften ökat fr o m 1 januari 2020 med 156 kr per lägenhet p g a gruppavtalet med Com Hem.

Beskattning

Eldaren 12 erlägger ingen inkomstskatt.

9
K
M

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 369	1 287	1 256	1 257	1 258
Resultat efter finansiella poster (tkr)	216	-29	-71	-237	25
Soliditet (%)	43	39	40	41	56
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea (kr)	2 560	2 629	2 710	2 575	1 869
Insats per m ² boarea (kr)	821	821	821	821	821
Lån per m ² boarea (kr)	1 490	1 657	1 600	1 462	803
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,94	0,82	0,64	0,62	1,11
Fastighetens belåningsgrad (%)	4,0	6,2	6,0	5,5	3,0
Årsavgift per m ² boarea (kr)	452	441	430	430	430
Kassaflöde (kr)	-49 488	235 128	-257 908	-195 263	-201 301
Kassalikviditet (%)	160	267	121	125	208
Värmekostnad per m ² boarea (kr)	121	125	128	127	122
Skuldkvot (låneskulder / nettoomsättning)	3,17	3,75	3,71	3,39	0,32

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	297 626
Årets vinst	<u>216 207</u>
	513 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	116 250
Balanseras i ny räkning	<u>397 583</u>
Totalt	513 833

Balanserat i ny räkning av fritt eget kapital	297 626
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll från bundet eget kapital	=
Totalt fritt eget kapital efter beslut om ianspråktagande av fond för yttre underhåll	297 626

4
Sbk
M

Resultaträkning

	Not	2019	2018
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter		1 315 764	1 284 402
Summa nettoomsättning		1 315 764	1 284 402
Övriga intäkter		53 202	2 516
Summa rörelseintäkter		1 368 966	1 286 918
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Kostnader för löpande reparationer och underhåll	4	269 449	377 329
Driftskostnader	5, 6	480 067	507 411
Övriga externa kostnader	7	125 265	121 868
Fastighetsavgift och kommunal fastighetsavgift		41 310	40 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 12, 13	202 826	239 511
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		1 118 917	1 286 229
Rörelseresultat		250 049	689
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	9 325	9 250
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	11	-43 167	-38 954
Summa resultat från finansiella poster		-33 842	-29 704
Resultat efter finansiella poster		216 207	-29 015
Skatt		-	-
Årets resultat		216 207	-29 015

4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	7 452 876	7 653 144
Inventarier	13	-	2 558
		7 452 876	7 655 702
Summa anläggningstillgångar		7 452 876	7 655 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		19	-
Aktuella skattefordringar		9 904	1 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 723	16 923
		27 646	18 657
Kassa och bank		671 458	720 946
Summa omsättningstillgångar		699 104	739 603
Summa tillgångar		8 151 980	8 395 305
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 390 000	2 390 000
Fond för yttre underhåll		608 661	494 911
Summa bundet eget kapital		2 998 661	2 884 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		297 626	440 391
Årets resultat		216 207	-29 015
Summa fritt eget kapital		513 833	411 376
Summa eget kapital		3 512 494	3 296 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 202 500	4 686 667
Summa långfristiga skulder		4 202 500	4 686 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	135 000	135 000
Leverantörsskulder		118 519	98 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	183 467	178 557
Summa kortfristiga skulder		436 986	412 351
Summa skulder		4 639 486	5 099 018
Summa eget kapital och skulder		8 151 980	8 395 305

4/12/20
M

Förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Medlemsinsatser		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter			
Eget kapital 2018-01-01	2 390 000	-	571 462	435 094	-71 254
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			112 000	-112 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-188 551	188 551	
Balansering av föregående års resultat				-71 254	71 254
Årets resultat					-29 015
Eget kapital 2018-12-31	2 390 000	-	494 911	440 391	-29 015
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			116 250	-116 250	
Ianspråktagande av yttre fond			-194 376	194 376	
Balansering av föregående års resultat				-29 015	21 015
Årets resultat				-	216 207
Eget kapital 2019-12-31	2 390 000	-	416 785	489 502	216 015

U
S
M

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	250 049	689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar	202 826	239 511
Erhållen ränta	9 325	9 250
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-43 167	-38 954
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	419 033	210 496
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-8 989	-6 431
Ökning/minskning av rörelseskulder	24 635	-133 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	434 679	70 129
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-87 500	-135 000
Återbetalning av lån	-396 667	0
Upptagna lån	0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-484 167	165 000
Ökning/minskning av likvida medel	-49 488	235 128
Likvida medel vid årets början	720 946	485 818
Likvida medel vid årets slut	671 458	720 946

LF
OK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	50 år
Fönster	25 år
Fasad	50 år
Stambyte	25 år
Inventarier	10 år
Trapphusfönster, hiss	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

yg
lf
mh

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde, skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta.

Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Leverantörsskulder är normalt kortfristiga och redovisas till nominellt belopp.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits av styrelsen sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. När styrelsen har fattat beslut om att fondmedel ska tas i anspråk, redovisas en omföring från bundet till fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

- Genomsnittlig skuldränta definieras som redovisad räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
- Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens marknadsvärde vilket har likställts med taxeringsvärdet.
- Kassalikviditet definieras som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder (visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga).

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Eldaren 12 gör uppskattningar och bedömningar om framtiden.

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingen utgörs i övrigt av hyrda mattor för avtorkning i trapphus. Kostnaden uppgår till ca 17 000 kronor per år.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 4 Kostnader för löpande reparationer och underhåll

	2019	2018
Reparation av gatuhusets entré och trappa	109 013	-
Installation av ny entréport	-	194 376
Lås/nycklar	6 577	1 950
Brandskydd	2 428	-
Reparation tak och takfönster	8 412	7 876
VVS, justering värmeradiatorer mm	10 830	42 319
Reparation tvättstuga	-	4 305
Övrigt	2 797	37 363
Reparation av plåtdetaljer på fasad	21 750	-
Fastighetsskötsel o städning	55 798	42 001
Hisstillsyn	4 165	34 034
Elarbete	28 552	1 531
Radonmätning	7 620	-
Internet och Kabel-TV	<u>11 507</u>	<u>11 574</u>
Summa	269 449	377 329

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
El	35 050	36 307
Vatten	50 198	49 302
Värme	352 215	364 642
Renhållning	31 004	49 185
Snöröjning	<u>11 600</u>	<u>7 975</u>
Summa	480 067	507 411

Not 6 Personalkostnader

Eldarens 12 har inte haft några anställda. Enligt beslut av föreningsstämman arvodas inte styrelsen. Den auktoriserade revisorn arvodas enligt räkning.

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	38 015	25 146
Administrationskostnader	83 356	79 806
Övrigt	3 894	<u>16 916</u>
Summa	125 265	121 868

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 8 Avskrivningar på byggnader

Objekt	Tid	Sista år
Avskrivningar byggnadsstomme	100 år	2107
Byte av stammar i gårdshus	25 år	2018
Byte av stammar i gathus	25 år	2021
Byte av fönster	25 år	2039
Fasadrenovering	50 år	2065
Trapphusfönster	25 år	2043
Hissrenovering	25 år	2043

Not 9 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2019	2018
Årets resultat enligt resultaträkningen	216 207	-29 015
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	194 376
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-116 250	-113 750
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		=
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	99 957	51 611

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Utdelningar – Brandkontoret	9 250	9 250
Övriga ränteintäkter	75	=
Summa	9 325	9 250

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader på fastighetslån	43 108	26 714
Räntekostnader övriga	59	145
Pantsättningsavgift vid upptagande av nya lån	=	12 095
Summa	43 167	38 954

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 475 817	8 475 817
Inköp/Aktiveringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 475 817	8 475 817
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 420 963	-2 184 015
	-200 268	-236 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 621 231	-2 420 963
Utgående redovisat värde	5 854 586	6 054 854

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 12 Byggnader och mark – forts

	2019-12-31	2018-12-31
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 598 290	1 598 290
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 598 290	1 598 290
Utgående redovisat värde	1 598 290	1 598 290
Totalt redovisat värde för byggnad och mark	7 452 876	7 653 144
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	52 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	31 000 000	26 000 000
Lokaler – Eldaren 12 har inga lokaler	-	-

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 625	25 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 625	25 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 067	-20 504
Årets avskrivningar	-2 558	-2 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 625	-23 067
Utgående redovisat värde	-	2 558

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Beredskap snöskottning	5 002	4 350
Brandförsäkringskontoret	12 721	12 573
Summa	17 723	16 923

4
L
M

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %		Amortering år 2019 enligt låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	-	rörlig ränta	-	-
Nordea Näringsidkarkredit	0,705	rörlig ränta	<u>135 000</u>	<u>4 337 500</u>
Totalt			135 000	4 337 500

Under 2019 har lånet i SEB återbetalts i sin helhet med 396 667 kr. Amorteringarna, som avser lånet i Nordea, redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen med 135 000 kr. De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:

	2019-12-31			2018-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	675 000	3 662 500	4 337 500	1 071 667	3 615 000	4 686 667
Summa	675 000	3 662 500	4 337 500	1 071 667	3 615 000	4 686 667

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskotts betalda årsavgifter	85 313	111 257
Övriga poster	<u>98 154</u>	<u>67 300</u>
Summa	183 467	178 557

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>4 526 250</u>	<u>4 936 250</u>
	4 526 250	4 936 250

Not 18 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

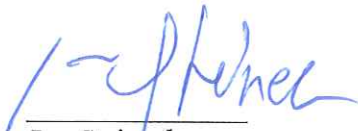
Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

Under 2020 kommer gatuhusets entré att renoveras för en kostnad om ca 200 000 kr. Utöver denna är inga andra åtgärder planerade. Styrelsens bedömning är att någon ökning av avgifterna inte ska behöva göras.

Historik över utförda underhållsarbeten finns förtecknad i separat informationsbilaga.

LF
SA
R

Stockholm 2020-04-15



Jan Steineck
Ordförande



Sandra Göransson
Vice ordförande



Lars Fahlén



Evy Jakobsson



Christian Severinsson

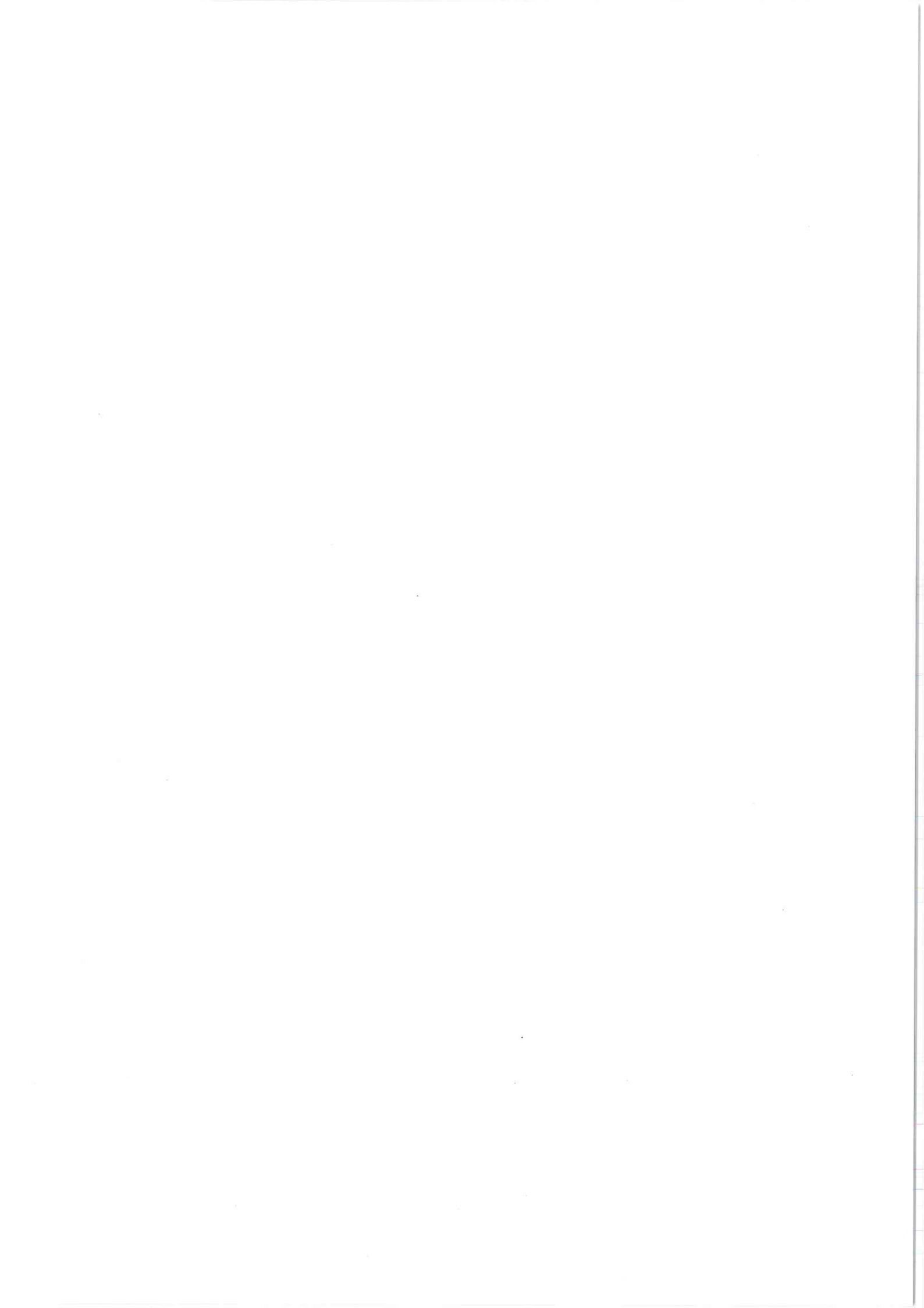
Våra revisionsberättelser har lämnats 2020-04-16



Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor



Bo Rydin



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 12

Org.nr 716416-5453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 12 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens ansvar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i

Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldaren 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2020

Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Eldaren 12

Org nr 716416-5453

Jag, Bo Rydin, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Eldaren 12. För räkenskapsåret 2019 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

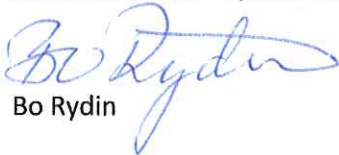
Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Stockholm den 16 april 2020


Bo Rydin

