



Årsredovisning för Brf Eldaren i Stockholm

702000-4631

Räkenskapsåret 2020

Styrelsen för Brf Eldaren i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-17.  
Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Eldaren 16, bebyggdes 1911 till 1913 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 40 lägenheter och 3 lokaler, varav 4 lägenheter och 3 lokaler är hyresrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

20 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 690 kvm    Total lokalyta: 130 kvm

Alla lägenheter med hyresrätt är uthyrda med korttidskontrakt. Föreningens policy är att lägenheter med korttidskontrakt säljs när behov finns för att finansiera större renoveringar eller ombyggnationer av fastigheten.

Lokal 1 A och 3 A hyrs av *Birkastans Pizzeria*.

Lokal 4 A, högst upp i uppgång 14 C, uthyres ej för tillfället. Uppskattad hyresintäkt täcker inte eluppvärmningskostnaderna.

Vindarna och källaren i föreningens två bostadshus används som förrådsutrymmen.

Brf Eldaren har sitt styrelserum i gårdshusets källare innanför fjärrvärmecentralen.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

W RN

AKK  
K  
BR

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-14 bestått av:

Ordinarie	Allan Källander	Ordförande
	Viktor Lindén	Ledamot
	Thomas Birkendal	Ledamot
	Katja Jofred	Ledamot
	Karin Jönsson-Loo	Ledamot

Suppleanter	Gunnel Stenqvist
	Karin Svenonius

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Bertil Wreting
	Ulf Nilsson

Suppleant	Harry Svensson
	Viktor Sylwander

Valberedning	Lars Stenqvist
	Frida Andersson

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetservice AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upprättat en särskild bilaga till årsredovisningen om väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningen hade vid årets slut 53 (54) medlemmar.

W BN

All  
K KJ  
R  
KJ

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 573	1 573	1 566	1 473
Resultat efter finansiella poster tkr	229	-292	249	14
Soliditet (%)	35	33	35	33
Kassalikviditet (%)	362	327	358	300

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	<b>Medlemsin- satser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	586 764	6 650 560	1 138 258	-5 981 565	-291 536
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			310 950	-310 950	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-291 536	291 536
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					228 655
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>586 764</b>	<b>6 650 560</b>	<b>1 449 208</b>	<b>-6 584 051</b>	<b>228 655</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 584 051
årets vinst	228 655
	<b>-6 355 396</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	310 950
i ny räkning överföres	-6 666 346
	<b>-6 355 396</b>

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

W BW

AK  
KSL  
KJ  
KJ



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 572 766	1 573 357
Övriga rörelseintäkter		361 613	17 518
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 934 379</b>	<b>1 590 875</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 346 813	-1 483 996
Övriga externa kostnader	5	-116 910	-154 800
Personalkostnader	6	-52 738	-53 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 136	-164 136
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 680 597</b>	<b>-1 855 994</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>253 782</b>	<b>-265 119</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 270	16 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 397	-42 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 127</b>	<b>-26 417</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>228 655</b>	<b>-291 536</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>228 655</b>	<b>-291 536</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>228 655</b>	<b>-291 536</b>

W RW

VL ALL  
KOL  
  
VJ

<b>Balansräkning</b>	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 894 556	5 058 692
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 894 556</b>	<b>5 058 692</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 896 856</b>	<b>5 060 992</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		13 619	0
Övriga fordringar	8	13 833	1 318 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 707	28 676
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 159</b>	<b>1 346 831</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 709 037	10 230
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 709 037</b>	<b>10 230</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 795 196</b>	<b>1 357 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 692 052</b>	<b>6 418 053</b>

U R W

Vh ALL  
Käl  
  
2021

<b>Balansräkning</b>	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 237 324	7 237 324
Yttre reparationsfond		1 449 208	1 138 258
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 686 532</b>	<b>8 375 582</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 584 051	-5 981 565
Årets resultat		228 655	-291 536
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 355 396</b>	<b>-6 273 101</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 331 136</b>	<b>2 102 481</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 865 000	3 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 865 000</b>	<b>3 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	35 000	35 000
Leverantörsskulder		66 857	71 195
Skatteskulder		22 841	14 316
Övriga skulder		2 557	1 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	368 661	293 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>495 916</b>	<b>415 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 692 052</b>	<b>6 418 053</b>

U M

K ALK  
KOL  


## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

#### Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

U AW

VL ALK  
K2  
~~BB.~~  
ALG



### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	325 930	319 009
Hysesintäkter lokaler	381 472	372 816
Årsavgifter bostäder	917 898	891 132
Hysesbortfall	-6 400	-9 600
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistrerat	-46 134	0
	<b>1 572 766</b>	<b>1 573 357</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	285 779	175 073
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	170 495	458 029
	<b>456 274</b>	<b>633 102</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	149 674	123 395
Besiktning / Serviceavtal	2 168	2 925
Yttre skötsel / Snöröjning	11 376	7 757
Fastighetsel	26 233	32 421
Uppvärmning	396 459	419 809
Vatten	76 318	66 804
Sophämtning + grovsopor	68 540	59 701
Fastighetsförsäkring	33 126	32 611
Arvode teknisk förvaltning	0	2 950
Driftkostnad egna lägenheter	999	3 775
Kabel-TV / Internet	31 986	7 166
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	93 660	91 580
	<b>890 539</b>	<b>850 894</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	1 998	1 998
Årsredovisning	511	211
Förvaltningsarvode	76 520	75 070
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 622	13 814
Övriga externa tjänster	5 184	4 356
Kontorsmaterial	5 761	23 633
Konsultarvoden	15 540	35 718
Överlåtelse- pantkostnad	7 774	0
	<b>116 910</b>	<b>154 800</b>

AN

AK  
KJ  
AK

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvode	42 502	46 252
Sociala avgifter	10 236	4 811
Trivselkostnader	0	1 999
	<b>52 738</b>	<b>53 062</b>

**Not 7 Byggnader**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 005 712	7 005 712
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 005 712</b>	<b>7 005 712</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 947 020	-1 782 884
Årets avskrivningar enligt plan	-164 136	-164 136
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 111 156</b>	<b>-1 947 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 894 556</b>	<b>5 058 692</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 836 000	29 836 000
Taxeringsvärden mark	73 814 000	73 814 000
	<b>103 650 000</b>	<b>103 650 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	13 833	13 833
Avräkning Klientmedel	0	1 304 322
	<b>13 833</b>	<b>1 318 155</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	34 007	33 126
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	24 700	-4 450
	<b>58 707</b>	<b>28 676</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Statshypotek	1,050 %	2021-10-30	1 470 000	1 485 000
Statshypotek	1,550 %	Löpande	500 000	500 000
Statshypotek	1,050 %	Löpande	1 930 000	1 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-35 000	-35 000
			<b>3 865 000</b>	<b>3 900 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 725 000 kronor.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature: VL AK KJR*  
*Handwritten signature: [Signature]*  
*Handwritten signature: [Signature]*

**Not 11 Not för ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 607	7 607
Uppl räntekostnad Externt	6 638	6 611
Förskottsbetalda hyror/avgifter	138 166	134 986
Upplupna styrelsearvoden	46 500	46 500
Upplupna uppvärmningskostnader	49 968	54 543
Upplupna elavgifter	4 777	4 803
Upplupna renhållningsavgifter	15 174	504
Upplupna reparationer och underhåll	77 044	0
Upplupna VA avgifter	12 217	11 082
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	10 570	26 828
	<b>368 661</b>	<b>293 464</b>

Stockholm 2021-03 24



Allan Källander  
Ordförande



Thomas Birkendal



Viktor Lindén



Katja Jofred



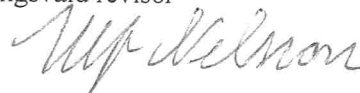
Karin Jönsson-Loo

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Bertil Wreting  
Föreningsvald revisor



Ulf Nilsson  
Föreningsvald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren

Org nr 702000-4631

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eldaren för år 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar det ansamlade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/4 2021

Bertil Wretling

Revisor



Ulf Nilsson

Revisor





## **Större åtgärder under verksamhetsåret 2020.**

### **Styrelsearbetet**

Föreningens fakturor kommer att scannas in av Simpleko i Östersund och betalas över nätet. Faktura förändringen kommer att underlätta styrelsens arbete. All övrig post kommer i styrelsens brevlåda i Vikingagatan 14 A

### **Trapphus fönster**

Renovering av trapphusfönster i alla trapphus innebär att alla fönstren fått träramar lagade och utsidan av fönstren målade och insidan samt fönsterbänkar laserade.

Start på trapphusrenoveringen var 12 februari 2019.

De blyinfattade original trapphusfönstren från år 1913 i Vikingagatan 16 är även renoverade. Slutfakturan kom i slutet av år 2020.

### **Vikingagatan 14 och 16**

I trapphusens entréer är 6 st dörrar laserade och skador på ett antal lägenhetsdörrar är åtgärdade, 3 äldre entrédörrstängare har ersatts med nya.

### **Gårdshusets källare.**

Golvet är lagat på utsatta ställen.

### **Radon.**

Fuktskadecenter AB har monterat Trygghetsvakten Pro i källarutrymmet i Vikingagatan 14 C eftersom radonhalten ligger 20 % över gränsvärdet. Föregående paxfläkt hade för dålig kapacitet. Ny radonmätning kommer att utföras i en lägenhet i fastigheten enligt krav från Miljöförvaltningen.

### **Målningsarbete på gården**

Alla soptunnor är nymålade. Barnvagnskåpet är nymålat.

Pizzerians gårdsbyggnad är nymålade.

### **Pizzerian**

Pizzerians gårdsbyggnad har sjunkit ned i marken och är nu upplyft och med montage av nya stödplattor för att få bättre stabilitet på byggnaden, 2 av pizzarians sopkärl kunde med en liten ombyggnad flyttas in i gårdsbyggnaden.

### **Balkong**

Styrelsen har godkänt montering av en ny balkong på Vikingagatan 16 4 trappor.

Förskott på förväntad balkongkostnad är inbetalt till föreningens konto.

### **Com Hem AB**

Föreningen har tecknat avtal gällande grundutbud av Tv kanaler och gruppavtal bredband 100/10. Avtalet kommer att minska digitala utgifterna för boende i huset.

### **Ventilationskontroll i Vikingagatan 14 A**

Besiktningen i tre lägenheter kommer att innebära reparation av två ventilationskanaler i fastigheten. Arbetet kommer att utföras av Skorstensbolaget AB under Januari 2021.

### **Snöskottning av taken.**

Föreningen har ett avtal med Jonaesons Bleck och Plåtslageri AB, för att vid akut behov vara säker på att få snabb hjälp med snöskottningen. Vinter säsongen 2020 till 2021 har vi anlitat taks kattarna en gång.

### **Gården**

Vår och höststädning på gårdar och i gemensamma utrymmen har utförts.

Det är önskvärt att fler medlemmar engagerar sig och hjälper till med detta liksom med annat av gemensamt intresse i huset.

### **Ordningsregler**

Föreningens ordningsregler har reviderats och sänts ut till alla boende. Exempel se nedan.

Parkering av motorfordon typ moped, vespa eller dylikt på gården är inte tillåtet.

Styrelsens tillstånd måste alltid inhämtas före ombyggnad i lägenhet.

Våtrumsarbeten liksom elarbeten måste utföras av certifierad entreprenör.

Vid installation av tvättmaskin i lägenheten måste styrelsens tillstånd inhämtas.

**Golvbrunn måste alltid finnas när tvättmaskin installeras för att undvika vattenskador.**

Eftersom ombyggnader alltid medför mer eller mindre störande moment måste grannarna informeras genom anslag i portarna.