

# Årsredovisning 2020

BRF ELDAREN 14

716416-6915



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ELDAREN 14

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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

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

### ÄKTA FÖRENING

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

### 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.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

## **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

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

## **REVISORER**

Göran Hedberg	Revisor
Tommy Grönberg	Revisor
Haydee Alto	Revisorssuppleant
Lillian Alberts	Revisorssuppleant

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

## **BYGGNADENS TEKNISKA STATUS**

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 moteras 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 butiksytterdörrar	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
Värmeväxlare, byte	2018
Yttertak, kontroll och läckageåtgärd	2018
Entrédörr, lackering utsida	2018
Brandsäkerhet, riskanalys och åtgärder	2018
Renovering tvättstuga	2019
Ny tvättmaskin	2019
Kartering ventilationssystem	2019



## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Sopor; avloppsrörsbyte, ytskikt (golv, väggar och tak)

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 252	2 178	2 167	2 022
Resultat efter fin. poster	468	326	285	157
Soliditet, %	39	37	36	35
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	390	390	390	390
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 521	4 560	4 569	4 569

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	3 905	-	-	3 905
Fond, yttre underhåll	1 467	-	321	1 788
Balanserat resultat	1 038	326	-321	1 043
Årets resultat	326	-326	468	468
<b>Eget kapital</b>	<b>6 735</b>	<b>0</b>	<b>468</b>	<b>7 203</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 043
Årets resultat	468
Totalt	<u>1 511</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	321
Balanseras i ny räkning	1 189
	<u>1 511</u>

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		2 252	2 152
Rörelseintäkter		32	26
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 284</b>	<b>2 178</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 210	-1 346
Övriga externa kostnader	7	-188	-94
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317	-317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 715</b>	<b>-1 758</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>569</b>	<b>421</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-101	-95
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101</b>	<b>-95</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>468</b>	<b>326</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>468</b>	<b>326</b>

# Balansräkning

Not      2020-12-31      2019-12-31

## TILLGÅNGAR

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	9	14 149	14 464
Maskiner och inventarier	10	5	7
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 154</b>	<b>14 471</b>

#### SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

**14 154      14 471**

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		-5	88
Övriga fordringar	11	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	97	96
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96</b>	<b>186</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		4 424	3 679
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 424</b>	<b>3 679</b>

#### SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

**4 520      3 865**

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**18 674      18 337**

# Balansräkning

Not      2020-12-31      2019-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### EGET KAPITAL

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		3 905	3 905
Fond för yttre underhåll		1 788	1 467
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 693</b>	<b>5 371</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 043	1 038
Årets resultat		468	326
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 511</b>	<b>1 364</b>

**SUMMA EGET KAPITAL**      **7 203**      **6 735**

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	10 428	10 531
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 428</b>	<b>10 531</b>

### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		100	88
Leverantörsskulder		133	129
Skatteskulder		57	33
Övriga kortfristiga skulder		482	490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	270	329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 042</b>	<b>1 070</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**      **18 674**      **18 337**

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Eldaren 14 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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	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, lokaler	1 308	1 220
Intäktsreduktion	-36	0
Årsavgifter, bostäder	908	908
Övriga intäkter	104	51
<b>Summa</b>	<b>2 284</b>	<b>2 178</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	35	37
Städning	43	40
Övrigt	13	51
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>128</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
El	29	2
Hissar	6	17
Reparationer	126	61
Tak	0	22
Tvättstuga	2	318
VA	175	5
Värme	0	2
<b>Summa</b>	<b>338</b>	<b>427</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	35	45
Sophämtning	96	85
Uppvärmning	329	325
Vatten	55	54
<b>Summa</b>	<b>515</b>	<b>509</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	47	45
Fastighetsförsäkringar	45	43
Fastighetsskatt	147	146
Kabel-TV	27	48
<b>Summa</b>	<b>266</b>	<b>282</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	9	15
Juridiska kostnader	105	1
Kameral förvaltning	44	45
Konsultkostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	30	31
<b>Summa</b>	<b>188</b>	<b>94</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	101	94
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>95</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	20 159	20 159
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 159</b>	<b>20 159</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 695	-5 381
Årets avskrivning	-315	-315
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 010</b>	<b>-5 695</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>14 149</b>	<b>14 464</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 535	2 535
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	38 400	38 400
Taxeringsvärde mark	68 715	68 715
<b>Summa</b>	<b>107 115</b>	<b>107 115</b>
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	116	116
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-109	-106
Avskrivningar	-2	-2
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-111</b>	<b>-109</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	24	0
Försäkringspremier	46	45
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>96</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	0,73 %	1 800	1 800
Stadshypotek	2023-09-30	0,73 %	8 728	8 820
<b>Summa</b>			<b>10 528</b>	<b>10 620</b>

*Varav kortfristig del*

100

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.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	195	261
Uppvärmning	41	45
Utgiftsräntor	2	3
Vatten	9	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	28
<b>Summa</b>	<b>270</b>	<b>351</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 500	14 500
<b>Summa</b>	<b>14 500</b>	<b>14 500</b>



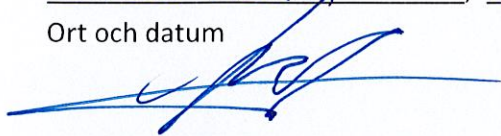
NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser.

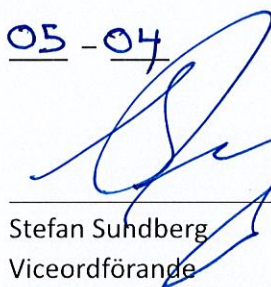
## Underskrifter

Stockholm, 2021 - 05 - 04

Ort och datum



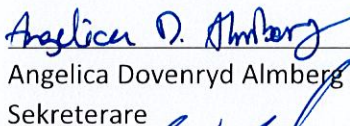
Lars-Göran Fors  
Ordförande



Stefan Sundberg  
Viceordförande



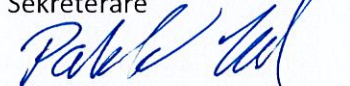
Bengt Banck  
Kassör



Angelica Dovenryd Almberg  
Sekreterare



Marketta Ahonen  
Ledamot

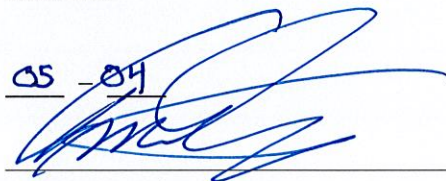


Patrick Hed  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 04



Göran Hedberg  
Revisor



Tommy Grönberg  
Revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

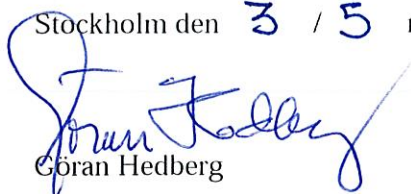
FÖR

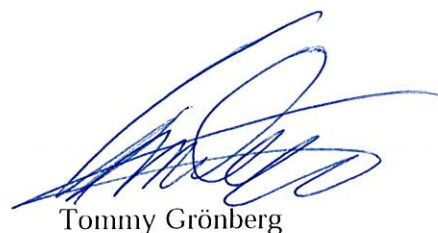
## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELDAREN NR 14

Vi har granskat styrelsens årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020. Vi har tagit del av protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt vidtagit de granskningsåtgärder i övrigt som vi ansett erforderliga för att revisionen skall ha utförts enligt god redovisningssed.

Efter avslutad revision tillstyrker vi att den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningen fastställs och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under räkenskapsåret.

Stockholm den 3 / 5 maj 2021

  
Göran Hedberg

  
Tommy Grönberg

Av föreningen valda revisorer

(

(

100

(

(