

Bostadsrättsföreningen Eldaren 13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 13, org nr 716416-5610, med säte i Stockholm, får härmed avge redovisning av föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 Dec 2019, föreningens fyrtioandra (42) verksamhetsperiod.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Irene Hamilton, Ordförande

Mikael Goldberg, Sekreterare

Bo Teber, Kassör

Marianne Hesser, Vice ordförande

Magnus Malmbergh, Ledamot

Fabian Grönvik, Ledamot

Ann Larsson, Suppleant

Erik Falk, Suppleant

Revisorer

Revisorer har varit: Philip Sörensson, Baker Tilly Strömstad AB och Mikela Jonasson samt Jan Johansson (suppleant), Bostadsrättsföreningen.

Valberedning

Valberedningen valdes på föreningsstämman att representeras av: Ingrid Sjöberg och Krister Lundvall. Krister Lundvall meddelade i början av december att han ej kommer ha möjlighet att medverka i valberedningens arbete p.g.a. hälsoskäl.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april 2019 i föreningslokalen. Vid denna stämma fastställdes resultat och balansräkning och styrelsen beviljades ansvarsfrihet.

Styrelsen har avhållit 14 protokollförda möten under året.

Under året har en lägenhet i gårdshuset bytt ägare. Per Hellberg har sålt lgh nr 22 till Johannes Hagman. 3 lägenheter i föreningen hyrs ut i andra hand.

Den 31 aug ordnades en sensommar fest och under året har två gemensamma städdagar genomförts, vår och höst. Container för grovsopor var uppställd vid höststädningen. Höststädningsdagen avslutades med gemensam middag på Brinkmanns Bistro & Bar. Den årliga glöggen avnjöts på andra advent, den 8 december.

Fastigheten

Under 2019's första halvår så pågick en omfattande renovering av Angela's Deli AB. I samband med att Restaurangen Brinkmanns Bistro & Bar öppnades i mitten av maj månad så har gathuset under resten av året levt med problem av matos från restaurangen. Mycket av styrelsens tid har hängetts till att se till att de löser problemet med ventilations situationen samt arbetat med andra punkter länkade till restaurangen bl.a. ljudnivå och öppettider.

Den planerade investeringen av att täta taken ledde till ett beslut att även måla taken med tätnings färg Aquabari MIR, vilket utfördes under tidiga hösten 2019. Ytterligare arbete kring våra skorstenar krävs under 2020. Inga andra större arbeten är planerade för 2020 annat än att vi ska undersöka behovet av nya linoleumgolv på husens allmänna vindsutrymmen.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 287 162	1 231 049	1 168 014	1 140 926
Resultat efter finansiella poster	- 268 825	- 24 838	- 360 477	- 173 303
Soliditet %	67,26	67,34	81,85	82,64

Definition av nyckeltal se noter

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ing	11 847 353	57 102	-1 602 144	- 24 838
Upplåtelseavgift	800 000			
Avsättning till yttre fonden		28 551	-28 551	
Balansering av föreg års resultat			-24 838	24 838
Årets resultat				- 268 825
Belopp vid årets slut	12 647 353	85 653	-1 655 533	-268 825

Ekonomisk redogörelse

Föreningens ekonomiska ställning som framgår av bifogade resultat- och balansräkningar är stabil. Den upplåning av 3 mkr som är gjord på grund av fasadrenoveringen skall amorteras under 30 år, vilket föranledde en avgiftshöjning med c:a 10 % från och med juli 2018. Någon avgiftshöjning är inte planerad till 2020.

Bo Teber, boende i föreningen, har svarat för föreningens bokföring under året.

Behandling av resultat

Till stämmans disposition stående medel:

Balanserat underskott	- 1 655 533
Årets underskott	<u>- 268 825</u>
	-1 924 358

Styrelsen föreslår balanserade medel behandlas på följande sätt:

Till föreningens fond för yttre underhåll görs avsättning med	28 551
Överföres i ny räkning	<u>- 1 952 909</u>
	- 1 924 358

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

	Not 2	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 287 162	1 231 049
Övriga intäkter		8 178	7 678
Summa rörelseintäkterintäkter		1 295 340	1 238 727
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	Not 3, 4	-1 195 110	-916 448
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar enl plan	Not 5, 6, 7, 8	-307 910	-307 185
Summa rörelsekostnader		-1 503 020	-1 223 633
Rörelseresultat		-207 680	15 094
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-61 145	-39 932
Summa finansiella poster		-61 145	-39 932
Resultat före skatt		-268 825	-24 838
Årets resultat		-268 825	-24 838

BALANSRÄKNING

Not 1

2019.12.31**2018.12.31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark, (ökning pga fasadrenovering)

Not 5,6

14 480 806

14 710 620

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 7,8

957 244

932 852

Summa materiella anläggningstillgångar

15 438 050

15 643 472

Summa anläggningstillgångar

15 438 050

15 643 472

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

11 764

22 429

Skattefordran

-

Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter

Not 9

36 225

37 885

Summa kortfristiga fordringar

47 989

60 314

Kassa bank

584 195

745 143

Summa omsättningstillgångar

632 184

805 457

SUMMA TILLGÅNGAR**16 070 234****16 448 929****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 847 353

11 847 353

Förlagsinsatser

800 000

800 000

Föreningens fond för yttre underhåll

85 653

57 102

Summa bundet eget kapital

12 733 006

12 704 455

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 655 533

-1 602 144

Årets resultat

-268 825

-24 838

Summa fritt eget kapital

-1 924 358

-1 626 982

Summa eget kapital**10 808 648****11 077 473**

Skulder		<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	Not 10	4 925 000	5 025 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			36 160
Skatteskuld		4 793	2 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	231 793	207 501
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	100 000	100 000
Summa kortfristiga skulder		336 586	346 456
Summa skulder		5 261 586	5 371 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 070 234	16 448 929

NOTER

Not 1 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	7 300 000	7 300 000
Varav eget förvar	2 175 000	2 175 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 2 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag

Definition nyckeltal

Soliditet: Eget kapital i % av balansomslutningen

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och gård. Dessutom finns vissa fastighetsinventarier.

Tillämpade avskrivningstider	År
Byggnader	100
Markanläggningar, fasadrenoveringar och balkonger	50
Fastighetsutrustning	25
Fastighetsinventarier	10

Not 3 Taxebundna kostnader

Ei	57 598	63 571
Uppvärmning	357 260	344 186
Vatten	32 703	51 227
Sophämtning	46 416	39 030
	<u>493 977</u>	<u>498 014</u>

Not 4 Reparationer och underhåll

	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Reparation undercentral	45 717	
Delning vindskontor		
Byte takfläktar		
Hissreparationer	4 836	29 010
Målning och tätning tak	335 000	
Rep tak vid läckage	-	45 301
Övriga småreparationer	<u>15 601</u>	<u>41 219</u>
	401 154	115 530

Not 5 Byggnader Taxeringsvärde 30.016.000 (f g år 25.482.000)

Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	<u>7 526 755</u>	<u>7 526 755</u>
Utgående anskaffningsvärde	7 526 755	7 526 755
Akkumulerade avskrivningar Vid årets början	-2 087 073	-2 011 805
Årets avskrivning	<u>-75 268</u>	<u>-75 268</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 162 341	-2 087 073
Bokfört värde byggnader	5 364 414	5 439 682

Aktiverade ombyggnadskostnader

Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	4 167 650	4 167 650
Årets anskaffning	<u>2 838 292</u>	<u>2 838 292</u>
Utgående anskaffningsvärde	7 005 942	7 005 942
Akkumulerade avskrivningar Vid årets början	-723 590	-583 471
Årets avskrivning	<u>-140 119</u>	<u>-140 119</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-863 709	-723 590
Bokfört värde aktiverade ombyggnadskostnader	6 142 233	6 282 352
Bokfört värde byggnader och aktiverade ombyggnadskostnader	11 506 647	11 722 034

Not 6 Mark och markanläggningar

Mark Taxeringsvärde 60.000.000 (f g år 40.000.000)

Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	<u>2 517 000</u>	<u>2 517 000</u>
Utgående anskaffningsvärde	2 517 000	2 517 000

	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	721 348	721 348
Årets anskaffning	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	721 348	721 348
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-249 762	-235 335
Årets avskrivning enligt plan	-14 427	-14 427
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 189	-249 762
Bokfört värde gårdsrenovering	457 159	471 586
Bokfört värde mark och markanläggningar	2 974 159	2 988 586
Not 7 Fastighetsutrustning		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 047 488	1 047 488
Årets anskaffning	102 488	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	1 149 976	1 047 488
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-309 100	-267 200
Årets avskrivning enligt plan	-46 000	-41 900
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 100	-309 100
Bokfört värde fastighetsutrustning	794 876	738 388
Not 8 Fastighetsinventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	554 802	537 027
Utrangering	-	-49 100
Årets anskaffning	-	66 875
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	554 802	554 802
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-360 338	-373 967
Utrangering	-	49 100
Årets avskrivning enligt plan	-32 096	-35 471
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-392 434	-360 338
Bokfört värde inventarier	162 368	194 464
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	36 225	37 885
Upplupna intäkter	-	-
	<hr/>	<hr/>
	36 225	37 885

Not 10 Skuld till kreditinstitut

2019.12.312018.12.31

Långgivare	Lånenr	Villkor	Rta		
SEB	331 250 46	Bundet till 2020-01-28	0,90 %	1 500 000	1 500 000
SEB	386 472 53	Bundet till 2020-02-28	1,29 %	700 000	700 000
SEB	421 182 81	Bundet till 2020-03-17 *	1,22 %	2 825 000	2 925 000
Samtliga lån har rörlig ränta. Stibor + påslag				5 025 000	5 125 000
* Amorteras med 100 000 per år.					

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	87 075	77 351
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	35 000	31 000
Upplupna sociala avgifter	9 505	10 390
Övriga poster	100 213	88 760
	<u>231 793</u>	<u>207 501</u>

Stockholm 2020-02-20



Irene Hamilton



Mikael Goldberg



Bo Teber



Marianne Hesser




Fabian Grönvik



Magnus Malmbergh

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-18



Philip Sörensson
Aukt revisor



Mikela Jonasson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eldaren 13
Org.nr. 716416-5610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eldaren 13 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osakerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och riktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eldaren 13 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-03-18



Philip Sörensson

Auktoriserad revisor



Mikela Jonasson