

Årsredovisning

Brf Eldaren 5

716416-6618

Styrelsen för Brf Eldaren 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Eldaren 5 som har sitt säte i Stockholm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening. Marken ägs av föreningen.

STYRELSE

Styrelsen har under året hållit 6 stycken protokollförda sammanträden. Styrelsen har sedan årsstämman den 14 juni 2018 haft följande sammansättning:

Ledamot	Hanny Welander
Ledamot	Anna Mirsch Peiris
Ledamot	Kjell Westergren
Ledamot	Johanna Storbjörk
Ledamot	Andreas Hurme Lundin
Ledamot	Gerald "Chip" Maguire

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB.
Peter Ulander, internrevisor.

VALBEREDNING

Vid årsstämman den 14 juni 2018 utsågs Sven-Erik Malm och Andreas Bengtsson till valberedning.

FÖRVALTNING

Fastighetsskötseln har under året skötts av Åkerlunds Fastighetservice AB och fastighetsstädningen har skötts av Olsson Städ & Konsult AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Eldaren 5. Dess byggnadsår är 1905 och värdeår 1980. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Fastighetens bostadslägenheter och lokaler är fördelade enligt nedan:

	Antal	Antal rum	Kvm
	2	1 rok	64,0
	2	1,5 rok	78,0
	8	2 rok	416,0
	6	2,5 rok	468,0
	9	3 rok	844,0
	7	4 rok	804,0
	1	5 rok	153,0

Totalt	35		2 827
Lokaler	4		347
			3174

Gamla mätningar (historiska data)

Antal	Antal rum	Boarea kvm
2	1 rok	68,2
2	1,5 rok	75,0
8	2 rok	469,0
6	2,5 rok	458,0
9	3 rok	676,0
7	4 rok	734,0
1	5 rok	148,0
Totalt	35	2 628,2
Lokaler	4	295,0
		2 923,2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga förändringar gällande årsavgifterna.

Reparation och underhåll under 2018:

- Sotning
- Stamspolning
- Lagning och komplettering av klinkers i tvättstugan

I lägenheterna:

- Uppmätning lägenheter
- Ersatt dörrlås för de flesta lägenheter

I gemensamma utrymmen:

- Byte av kodlås till Axema A66 kodlås +öppnknapp vid port Tomtebogatan 9
- Byte av kodlås till Axema A66 vid port Tomtebogatan 9.

I fastigheten i övrigt

- Trasiga centrifugen i källaren bortforslas
- Ta bort bruten vattenblandare i tvättstugan
- Permobilförråd för medlem

För 2019-2020 planeras bl a följande arbeten avseende fastigheten

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Montera lås på tacklucka och förbättra fäste för stege
- Besiktning av lekplats
- Rutin för systematiskt brandskyddsarbete behöver upprättas.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st.

Avgående medlemmar under räkenskapsåret: 4 st.

Tillkommande medlemmar under året: 4 st.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53 st.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Under året har en lokal bytt ägare.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 781	1 773	1 765	1 768	1 768
Resultat efter finansiella poster	-185	58	-318	-393	31
Soliditet %	30	30	29	31	33
Balansomslutning	12 154	12 466	12 718	12 909	13 426
Årsavg bostäder kr/kvm	445	479	479	479	479

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	349 300	3 742 900	638 886	-987 857	57 932
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				57 932	-57 932
Förändring underhållsfond			249 834	-249 834	
Årets resultat					-184 973
Belopp vid årets utgång	349 300	3 742 900	888 720	-1 179 759	-184 973

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 179 759
Årets resultat	-184 973
<i>Summa</i>	<i>-1 364 732</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	249 834
Balanseras i ny räkning	-1 614 566
<i>Summa</i>	<i>-1 364 732</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 780 572	1 772 944
Övriga rörelseintäkter		180	1 005
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 780 752	1 773 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 374 008	-1 085 679
Övriga externa kostnader	3	-107 622	-76 567
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-59 794	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 021	-359 100
Summa rörelsekostnader		-1 869 445	-1 580 222
Rörelseresultat		-88 693	193 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 788	7 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 068	-143 157
Summa finansiella poster		-96 280	-135 795
Resultat efter finansiella poster		-184 973	57 932
Resultat före skatt		-184 973	57 932
Årets resultat		-184 973	57 932

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 552 485	11 863 338
Inventarier och maskiner	5	31 477	48 645
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 583 962</i>	<i>11 911 983</i>
Summa anläggningstillgångar		11 583 962	11 911 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		476	476
Övriga fordringar		48	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	54 028	46 431
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>54 552</i>	<i>47 008</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		515 415	507 028
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>515 415</i>	<i>507 028</i>
Summa omsättningstillgångar		569 967	554 036
SUMMA TILLGÅNGAR		12 153 929	12 466 019

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	349 300	349 300
Upplåtelseavgifter	3 742 900	3 742 900
Fond för yttre underhåll	888 720	638 886
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 980 920</i>	<i>4 731 086</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 179 759	-987 857
Årets resultat	-184 973	57 932
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 364 732</i>	<i>-929 925</i>
Summa eget kapital	3 616 188	3 801 161
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 8 047 211	8 150 707
Summa långfristiga skulder	8 047 211	8 150 707
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	103 496	103 496
Leverantörsskulder	100 383	167 980
Skatteskulder	6 826	16 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 279 825	226 087
Summa kortfristiga skulder	490 530	514 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 153 929	12 466 019

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	4	25
Kakelugnar	5	20
Fönsterventiler	10	10
Takprojekt	2,5	40
Fjärrvärmecentral	4	25
Nödutgång	2,5	40
Inventarier/maskiner	10-20	5-10

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 258 740	1 258 740
	Hysesintäkt lokal	473 796	466 168
	Fastighetsskatt	48 036	48 036
	Summa	1 780 572	1 772 944

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel	-33 378	-23 201
	Fastighetsstädning	-103 888	-109 831
	Hissbesiktning	-2 471	-2 133
	Bevakningskostnader/jour	-4 305	-4 214
	El	-65 694	-49 432
	Uppvärmning	-368 982	-384 207
	Vatten och avlopp	-65 588	-62 516
	Sophämtning/renhållning	-37 544	-36 412
	Fastighetsförsäkring	-56 357	-52 953
	Sotning	–	-34 544
	Kabel-TV, bredband	-83 937	-28 052
	Teknisk förvaltning avtal	–	-7 640
	Grundavtal hissar	-5 060	-5 060
	Fastighetsavgift/skatt	-99 575	-98 805
	Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	–	-2 200
	Reparation och underhåll	-256 249	-118 140
	Reparation och underhåll portar och lås	-190 361	-21 148
	Reparation och underhåll uppvärmning	-619	–
	Reparation och underhåll fönster	–	-45 191
	Summa	-1 374 008	-1 085 679

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-10 000	-9 688
	Kameral förvaltning	-55 524	-49 122
	Övriga kostnader, admin m.m.	-600	-918
	Föreningsomkostnader	-730	-1 899
	Konsultkostnader	-33 000	–
	Bankkostnader	-2 358	-2 310
	Föreningsavgifter	-5 020	-5 020
	kontorsmaterial, porto	-210	-172
	Övriga externa tjänster	–	-7 438
	Inkassokostnader	-180	–
	Summa	-107 622	-76 567

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 720 461	18 720 461
	Utgående anskaffningsvärden	18 720 461	18 720 461
	Ingående avskrivningar	-6 857 123	-6 539 663
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-310 853	-317 460
	Utgående avskrivningar	-7 167 976	-6 857 123
	Redovisat värde*	11 552 485	11 863 338
	Taxeringsvärden**	83 278 000	83 278 000
	Taxeringsvärde 2016:		
	Byggnad 32 878 000		
	Mark 50 400 000		
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	357 248	357 248
	Utgående anskaffningsvärden	357 248	357 248
	Ingående avskrivningar	-308 603	-266 963
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 168	-41 640
	Utgående avskrivningar	-325 771	-308 603
	Redovisat värde	31 477	48 645
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	24 178	22 505
	FRUBO AB	13 332	12 303
	Comhem	–	6 603
	Telia	16 518	–
	Bostadsrätterna	–	5 020
	Summa	54 028	46 431

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek 28276	2022-06-30 1,53%	1 905 972	1 965 380
Stadshypotek 89307	2019-03-30 1,20%	277 350	280 194
Stadshypotek 998357	2019-01-30 1,15%	2 313 876	2 337 428
Stadshypotek 126602	2021-09-30 1,26%	720 000	720 000
Stadshypotek 977365	2020-10-30 1,30%	1 733 809	1 751 501
Stadshypotek 126603	2021-09-30 1,26%	704 700	704 700
Stadshypotek 144349	2021-12-01 1,29%	180 000	180 000
Stadshypotek 948295	2019-06-01 1,45 %	315 000	315 000
Kort del av långa lån:		-103 496	-103 496
Summa		8 047 211	8 150 707

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 7 633 227 kronor.

Skuld som förfaller mellan 2-5 år beräknas till 517 480 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fortum värme		48 393	–
Fortum el		7 710	–
Upplupna utgiftsräntor		15 316	14 770
Förskottsbet avgift/hyra		148 610	152 441
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter		59 796	58 876
Summa		279 825	226 087

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Företagsinteckningar	11 731 000	11 731 000
	Summa ställda säkerheter	11 731 000	11 731 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-

Anna Mirsch

Hanny Welander

Kjell Westergren

Gerald Maguire

Johanna Storbjörk

Andreas Hurme Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Peter Ulander
Internrevisor