

Brf Eldaren nr 9
Org nr 702002-8861

Årsredovisning för räkenskapsåret 180101 - 181231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Eldaren nr 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 180101 - 181231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 22 maj 2018.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Jonas Bill, ordförande

Peter Svahn, kassör

Monika Wirkkala, sekreterare

Mikael Holmgren

Suppleanter: Cecilia Hurtig och Niklas Johansson (nytt efternamn är Walter).

Revisor: David Ackebo

Revisorssuppleant: Andreas Risberg

Valberedning: Helena Fallberg och Pär Westlund

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Takarbeten

Behov av takrenovering har identifierats. Det är en kostsam och omfattande åtgärd som planeras med finansiering via lån. Avsikten är att låta renovera hela taket vid ett tillfälle. Vissa arbeten har gjorts lokalt i samband med Unanders renovering.

Sortering av matavfall

Förberedelser för matavfallssortering och sortering för plast, kartong, metall och glas har ägt rum. Genomförs under 2019.

Låg värme i vissa lägenheter vintertid

Flera lägenheter har haft återkommande problem med värmen vintertid. Värmen har genomgått och justerats.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 21 medlemslägenheter och en hyreslokal.
En lägenhet bytte ägare under året.
Två andrahandsuthyrningar godkändes.
Föreningens hyreslokal hyrs av Dorré.

Städning och fastighetsunderhåll har skötts av ABC Fastighetstjänst men övergick i november till Bo Bra.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har haft en stabil ekonomi under året. Alla föreningens lån rullar med rörlig ränta. Det totala lånebeloppet uppgår till 5.028.222,00 SEK.
Aktuella räntor ligger i intervall mellan 0,85% – 1,18%.

Amorteringarna uppgår till 96.360 SEK per år.

Resultat- och balansräkning redovisas på efterföljande sidor. Fastigheten är taxerad till 45.902.000 SEK, varav markvärdet är 28.000.000 SEK. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomisk redovisning/förvaltningservice har skötts av Stor Redovisning AB.

Flerårsöversikt, kkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	942	934	924	922	915
Resultat efter finansiella poster	-19	-384	-38	11	-34
Soliditet %	65	65	67	67	66

Förändringar i eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Uppskrivn- fond	Kap- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	205 597	10 857 000	763 671	1 211 224	-2 451 079	-383 822
Disposition av föreg års resultat					-383 822	383 822
Avsättning yttre fond				137 706	-137 706	
Årets resultat						-18 884
Belopp vid årets utgång	205 597	10 857 000	763 671	1 348 930	-2 972 607	-18 884

	180101
Förslag till resultatdisposition	- 181231
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	-2 972 606
årets resultat	-18 884
Totalt	-2 991 491
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	-137 706
överföring till balanserat resultat	-2 853 785
Totalt	-2 991 491

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

RESULTATRÄKNING		Not180101-181231	170101-171231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	941 809	933 756
Övriga rörelseintäkter		31 525	25 575
Summa rörelseintäkter		973 334	959 331
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-681 889	-1 033 799
Övriga externa kostnader	3	-61 699	-59 881
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-205 287	-205 287
Summa rörelsekostnader		-948 875	-1 298 967
Rörelseresultat		24 459	-339 636
Finansiella poster			
Räntekostnader		-43 343	-44 186
Summa finansiella poster		-43 343	-44 186
Resultat efter finansiella poster		-18 884	-383 822
Årets resultat		-18 884	-383 822
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning yttre reparationsfond		-137 706	-137 706
lanspråktagande av yttre reparationsfond		0	0
Förändring av yttre reparationsfond		-137 706	-137 706
Resultat efter fondförändring		-156 590	-521 528

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 941 182	13 966 757
Inventarier, investeringar och installationer	5	749 658	929 370
Summa materiella anläggningstillgångar		14 690 840	14 896 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		14 693 240	14 898 527
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 120
Hyses-/ avgiftsfordringar		180 388	175 295
Övriga fordringar		83	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 587	46 675
Summa kortfristiga fordringar		228 058	223 173
Kassa och bank			
Kassa och bank		742 466	644 402
Summa kassa och bank		742 466	644 402
Summa omsättningstillgångar		970 524	867 575
SUMMA TILLGÅNGAR		15 663 764	15 766 102

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		205 597	205 597
Uppskrivningsfond		10 857 000	10 857 000
Fond yttre underhåll		1 348 930	1 211 224
Kapitaltillskott		763 671	763 671
Summa bundet kapital		13 175 198	13 037 492
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 972 606	-2 451 079
Årets resultat		-18 884	-383 822
Summa fritt eget kapital		-2 991 490	-2 834 901
Summa eget kapital		10 183 708	10 202 591
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	6,7	5 028 222	5 124 582
Summa långfristiga skulder		5 028 222	5 124 582
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		270 765	265 568
Leverantörsskulder		51 119	46 167
Skatteskulder		2 775	2 676
Övriga skulder		96 360	96 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 815	28 157
Summa kortfristiga skulder		451 834	438 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 663 764	15 766 102

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktieföretag.

Föreningens yttre 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.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått från tidigare avskrivningsplan för byggnad och övergått till en 120-årig plan.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Mark	0
Inventarier och installationer	5-40 år

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

180101-181231 170101-171231

Föreningens intäkter

Hysesintäkt lokaler ej moms	210 924	207 420
Årsavgift bostäder	723 348	716 262
Andrahandsuthyrning	6 400	6 714
Pantsättning/överlåtelse	1 137	3 360
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	941 809	933 756
Brandkontoret-utdelning	30 525	25 575
Övriga rörelseintäkter	1 000	0
Övriga verksamhetsintäkter	31 525	25 575
Föreningens intäkter totalt	973 334	959 331

Not 2 Fastighetsförvaltning

180101-181231 170101-171231

Förbrukningsmaterial	0	-1 275
Fastighetsskötsel	-77 414	-82 946
Städ o köpta tjänster	-77 414	-84 221

Lokaler r/u	0	-3 250
Tvättstuga r/u	0	-4 909
Trapphus r/u	-3 186	-1 190
Hiss r/u	-5 487	-539 677
El r/u	0	-4 375
VVS r/u	-8 456	-12 940
Tak r/u	-183 625	0
Fasader r/u	-2 025	-1 875
Fönster r/u	-10 850	0
Port r/u	-2 310	-647
Gård/markanläggning r/u	-1 592	-1 434
Div övr kostnader	-396	-4 271
Reparationer/löpande underhåll	-217 927	-574 568

El	-32 528	-27 366
Värme	-167 363	-168 966
Vatten	-35 437	-26 397
Sophämtning	-39 948	-45 516
Kabel-TV	-30 669	-30 187
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-305 945	-298 432

Fastighetsförsäkring	-41 506	-37 943
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-41 506	-37 943

Fastighetsskatt	-39 097	-38 635
Fastighetsskatt	-39 097	-38 635

Fastighetsförvaltningen	-681 889	-1 033 799
--------------------------------	-----------------	-------------------

Not 3 Övriga externa kostnader

Styrelsearvode / Möteskostnader	-8 610	-7 395
Kontorsmaterial/trycksaker	-375	-2 721
Telefon	-6 074	-4 232
Porto	-1 018	-873
Redovisningstjänster	-37 229	-36 273
Bankkostnader	-3 865	-3 857
Föreningsavgifter	-4 530	-4 530
Övriga externa kostnader	-61 699	-59 881

Not 4 Byggnader och mark	181231	171231
Ingående anskaffningsvärden	4 528 038	4 528 038
Utgående anskaffningsvärden	4 528 038	4 528 038
Ingående avskrivningar	-1 561 281	-1 535 706
Årets avskrivningar	-25 575	-25 575
Utgående avskrivningar	-1 586 856	-1 561 281
Utgående redovisat värde	2 941 182	2 966 757
Anskaffningsvärde för mark	11 000 000	11 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	60 706	60 706
Utgående anskaffningsvärden	60 706	60 706
Ingående avskrivningar	-52 420	-45 808
Årets avskrivningar	-6 612	-6 612
Utgående avskrivningar	-59 032	-52 420
Utgående redovisat värde	1 674	8 286

Investeringar och installationer

Ingående anskaffningsvärde	3 788 044	3 788 044
Utgående anskaffningsvärde	3 788 044	3 788 044
Ingående avskrivningar	-2 866 960	-2 693 860
Årets avskrivningar	-173 100	-173 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 040 060	-2 866 960
Utgående redovisat värde	747 984	921 084

Not 6 Skulder till kreditinstitut	181231	171231
SEB 32210007	-468 750	
SEB 37308285	-1 427 361	
SEB 37308250	-1 427 361	
SEB 37285641	-1 427 360	
SEB 40804765	-373 750	
Nästa års amortering	96 360	
Utgående saldo	-5 028 222	-5 124 582
SUMMA	-5 028 222	-5 124 582

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 4 642 782 kr enligt nu gällande amorteringsplan.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut har pantförskrivits:

Fastighetsinteckningar	5 325 000	5 325 000
------------------------	-----------	-----------

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-

Jonas Bill
Ordförande

Peter Svahn

Mikael Holmgren

Monika Wirkkala

Revisorspåteckning

Stockholm 2019-

David Ackebo
Revisor

Andreas Risberg
Revisorsuppleant