

# 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 december 2018, föreningens fyrtioförsta (41) verksamhetsperiod.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Irene Hamilton, Ordförande  
Mikael Goldberg, Sekreterare  
Bo Teber, Kassör  
Marianne Hesser, Vice ordförande  
Magnus Malmbergh, Ledamot  
Fabian Grönvik, Ledamot

Lars-Olof Svensson, Suppleant  
Ulrica Åkeson, Suppleant

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning: Ingrid Sjöberg och Ann Larsson.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 mars 2018 i föreningslokalen. Vid denna stämma fastställdes resultat och balansräkning och styrelsen beviljades ansvarsfrihet.

Extra föreningsstämmor har avhållits den 20 oktober och 28 november varvid beslut fattades om att anta nya stadgar som träder i kraft efter godkännande av bolagsverket.

Styrelsen har avhållit 12 protokollförda möten under året varav 3 st är före föreningsstämman.

Under året har två lägenheter i gathuset bytt ägare. Sofia Tegnér och Philip Svensson har sålt lgh nr 2 till Natalie Glaser och Henrik Svensson och Martin Ugander har sålt lgh nr 3 till Linnea Bråtenius och Erik Falk. 2 lägenheter i föreningen hyrs ut i andra hand.

Två gemensamma städdagar har genomförts, vår och höst. Container för grovsopor var uppställd vid vårstädningen. Höststädningdagen som startades med extrastämma, avslutades med gemensam middag för medlemmar på Angelas Deli. Den årliga glöggen avnjöts på tredje advent, den 16 december.

### Fastigheten

Under 2018's första halvår så året genomgick föreningen en fasadrenovering på alla fasader utom den som tidigare renoverats mot Rörstrandsgatan. Utöver det så har OVK besiktning samt brandskyddsinspektion utförts.

Tvättstugan har också fått nya tvättmaskiner installerade under tidiga hösten.

Vi står inte inför några större omfattande projekt under 2019, men en planerad investering är att tätta taken ytterligare på både gathuset och gårdshuset pga. identifierat behov.

Målsättningen är också att se över, förbättra och förnya hur vi ställer våra cyklar på nedre gården.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 231 049	1 168 014	1 140 926	1 037 451
Resultat efter finansiella poster	- 24 838	- 360 477	- 173 303	35 110
Soliditet %	67,34	81,85	82,64	82,50

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	28 551	-1 213 116	-360 477
Upplåtelseavgift	800 000			
Avsättning till yttre fonden		28 551	-28 551	
Balansering av föreg års resultat			-360 477	360 477
Årets resultat				-24 838
Belopp vid årets slut	12 647 353	57 102	-1 602 144	-24 838

**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 2019.

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

**Behandling av resultat**

Till stämmans disposition stående medel:

Balanserat underskott	- 1 602 144
Årets underskott	<u>- 24 838</u>
	-1 626 982

Styrelsen föreslår balanserade medel behandlas på följande sätt:

Till föreningens fond för yttre underhåll görs avsättning med	28 551
Överföres i ny räkning	<u>- 1 655 533</u>
	- 1 626 982

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

## RESULTATRÄKNING

	Not 2	2018	2017
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 231 049	1 168 014
Övriga intäkter		7 678	16 910
<b>Summa rörelseintäkterintäkter</b>		1 238 727	1 184 924
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	Not 3, 4	-916 448	-1 282 364
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar enl plan	Not 5, 6, 7, 8	-307 185	-242 731
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 223 633	-1 525 095
<b>Rörelseresultat</b>		15 094	-340 171
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-39 932	-20 306
<b>Summa finansiella poster</b>		-39 932	-20 306
<b>Resultat före skatt</b>		-24 838	-360 477
<b>Årets resultat</b>		-24 838	-360 477

**BALANSRÄKNING**

Not 1

**2018.12.31****2017.12.31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark, (ökning pga fasadrenovering)

Not 5,6

14 710 620

12 102 142

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 7,8

932 852

943 348

Summa materiella anläggningstillgångar

15 643 472

13 045 490

Summa anläggningstillgångar

15 643 472

13 045 490

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

22 429

Skattefordran

-

Förutbetalda kostnader och

Not 9

upplupna intäkter

37 885

31 748

Summa kortfristiga fordringar

60 314

31 748

Kassa bank

745 143

487 188

Summa omsättningstillgångar

805 457

518 936

**SUMMA TILLGÅNGAR****16 448 929****13 564 426****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

57 102

28 551

Summa bundet eget kapital

12 704 455

12 675 904

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 602 144

-1 213 116

Årets resultat

-24 838

-360 477

Summa fritt eget kapital

-1 626 982

-1 573 593

**Summa eget kapital****11 077 473****11 102 311**

<b>Skulder</b>		<b><u>2018.12.31</u></b>	<b><u>2017.12.31</u></b>
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	Not 10	5 025 000	2 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 160	64 626
Skatteskuld		2 795	2 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	207 501	191 904
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	100 000	3 406
Summa kortfristiga skulder		346 456	262 115
<b>Summa skulder</b>		<b>5 371 456</b>	<b>2 462 115</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 448 929</b>	<b>13 564 426</b>

## NOTER

### Not 1 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	7 300 000	7 300 000
Varav eget förvar	2 175 000	4 450 000
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	63 571	46 210
Uppvärmning	344 186	332 085
Vatten	51 227	48 856
Sophämtning	39 030	39 203
	<hr/>	<hr/>
	498 014	466 354

**Not 4 Reparationer och underhåll**

**2018.12.31**

**2017.12.31**

Högtrycksspolning, avlopp		45 688
Byte knappsatser portar		52 817
Byte takfläktar		318 750
Hissreparationer	29 010	26 394
Vattenskada vid översvämning lgh och vid inst bredband		89 598
Rep tak vid läckage	45 301	
Övriga småreparationer	41 219	39 644
	<u>115 530</u>	<u>572 891</u>

**Not 5 Byggnader** Taxeringsvärde 25.482.000 (f g år 25.482.000)

**Byggnader**

Ackumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	<u>7 526 755</u>	<u>7 526 755</u>
Utgående anskaffningsvärde	7 526 755	7 526 755
Ackumulerade avskrivningar Vid årets början	-2 011 805	-1 936 537
Årets avskrivning	<u>-75 268</u>	<u>-75 268</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 087 073	-2 011 805
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>5 439 682</b>	<b>5 514 950</b>

**Aktiverade ombyggnadskostnader**

Ackumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	4 167 650	4 167 650
Årets anskaffning	<u>2 838 292</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	7 005 942	4 167 650
Ackumulerade avskrivningar Vid årets början	-583 471	-500 118
Årets avskrivning	<u>-140 119</u>	<u>-83 353</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-723 590	-583 471
<b>Bokfört värde aktiverade ombyggnadskostnader</b>	<b>6 282 352</b>	<b>3 584 179</b>
<b>Bokfört värde byggnader och aktiverade ombyggnadskostnader</b>	<b>11 722 034</b>	<b>9 099 129</b>

**Not 6 Mark och markanläggningar**

**Mark** Taxeringsvärde 40.000.000 (f g år 40.000.000)

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

<b>Markanläggningar</b>	<b><u>2018.12.31</u></b>	<b><u>2017.12.31</u></b>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	721 348	721 348
Årets anskaffning	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	721 348	721 348
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-235 335	-220 908
Årets avskrivning enligt plan	-14 427	-14 427
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249 762	-235 335
<b>Bokfört värde gårdsrenovering</b>	<b>471 586</b>	<b>486 013</b>
<b>Bokfört värde mark och markanläggningar</b>	<b>2 988 586</b>	<b>3 003 013</b>
<b>Not 7 Fastighetsutrustning</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 047 488	1 047 488
Årets anskaffning	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	1 047 488	1 047 488
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-267 200	-225 300
Årets avskrivning enligt plan	-41 900	-41 900
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 100	-267 200
<b>Bokfört värde fastighetsutrustning</b>	<b>738 388</b>	<b>780 288</b>
<b>Not 8 Fastighetsinventarier</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	537 027	537 027
Utrangering	-49 100	-
Årets anskaffning	66 875	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	554 802	537 027
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-373 967	-346 184
Utrangering	49 100	0
Årets avskrivning enligt plan	-35 471	-27 783
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 338	-373 967
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>194 464</b>	<b>163 060</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	37 885	31 748
Upplupna intäkter	-	-
	<hr/>	<hr/>
	37 885	31 748


Not 10 Skuld till kreditinstitut				<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
Långgivare	Lånenr	Villkor	Rta		
SEB	331 250 46	Bundet till 2019-03-20	1,07 %	1 500 000	1 500 000
SEB	386 472 53	Bundet till 2019-03-20	1,12 %	700 000	700 000
SEB	421 182 81	Bundet till 2019-03-20 *	1,05 %	2 925 000	
Samtliga lån har rörlig ränta. Stibor + påslag				5 125 000	2 200 000
* Amorteras med 100 000 per år.					

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	78 351	68 932
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	31 000	25 000
Upplupna sociala avgifter	10 390	8 963
Övriga poster	88 760	89 009
	<u>208 501</u>	<u>191 904</u>

Stockholm 2019-01-24

  
Irene Hamilton

  
Mikael Goldberg

  
Bo Teber

  
Marianne Hesser

  
Fabian Grönvik

  
Magnus Malmbergh

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-03-29

  
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 2018.

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 2018 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 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 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 upplyser, 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 osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn 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 händelser 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 händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning 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 2018 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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.

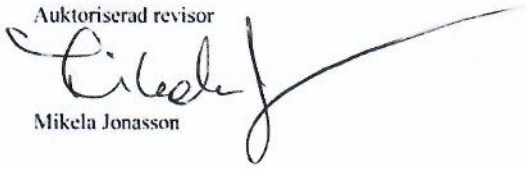
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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 2019-03-29

  
Philip Sörensson

Auktoriserad revisor

  
Mikela Jonasson