

Årsredovisning

för

Brf Eldaren 14

716416-6915

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Eldaren 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

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.

Fastigheten består av 25 st medlemslägenheter och 2 överlåtelse har skett under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 8 st lokaler (2 överlåtelse) och 7 st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Bengal Garden AB	194 kvm	2017-12-31
Anneli Åslev-Butik	20 kvm	2017-09-30
Wallin Margareta- Butik	38 kvm	2017-09-30
Urunveren Robert-Butik	56 kvm	2018-09-30
Helem Karim- Frisör	39 kvm	2016-12-31
Äkta Design	29 kvm	2016-12-31
Diora spa Thaimassage	45 kvm	2017-12-31
AB Stokab	11 kvm	2025-01-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

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

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars-Göran Fors	Ordförande
Bengt Banck	Kassör
Angelica Dovenrud-Almberg	Sekreterare
Marketta Ahonen	Ledamot
Karl Spens	Ledamot
Patrik Hed	Ledamot
Stefan Sundberg	Suppleant
Diamant Salihu	Suppleant

Revisorer har varit Tommy Grönberg och Jan Sahlén. Revisorssuppleant har varit Ulf Bergström och Lillian Alberts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte till säkerhetsdörrar i 21 lägenheter (2 hade bytt sedan tidigare och 2 valde att inte byta. Respektive lägenhetsinnehavare betalade sin dörr)
- Färgmatchning/uppdatering av trapphus i Vikingagatan i samband med dörrbyte.
- Byte av stamledning Vikingagatan
- Uppdaterad taksäkerhet
- Byte avloppsrör i källaren
- Nytt avtal med Åslev/Berglund hyreshöjning
- Byte av bank inklusive flytt av lån

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
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 monteras 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 butiksyttedörrar	2010
Spolat stickledningar	2011
Nya radiatorer i båda entréerna	2011
Renovering av altanrummet	2011
Fasadrenovering	2012-13
Innergården upprustad, ny plattsätt.	2014

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 76 862 000 kr varav 45 862 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 69 000 000 kr samt lokaler 7 862 000 kr. Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 997 436	1 974 817	1 844 653	1 831 423
Resultat efter finansiella poster	-219 008	303 466	61 017	-991 433
Soliditet (%)	34,0	35,0	34,0	34,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	390	390	377	377
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 514	4 514	4 569	4 625
Elkostnad/kvm totalyta	12	11	12	23
Värmekostnad/kvm totalyta	109	126	137	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	15	16	15
Avsättn. till underh.fond/kvm tot	80	68	68	68

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Särskilt tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 104 589	800 000	775 055	1 202 875	303 465	6 185 984
Reservering yttre fond			230 586	-230 586		0
Disposition av föregående års resultat:				303 465	-303 465	0
Årets resultat					-219 008	-219 008
Belopp vid årets utgång	3 104 589	800 000	1 005 641	1 275 754	-219 008	5 966 976

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 506 340
reservering till yttre fond	-230 586
årets förlust	-219 008
	1 056 746

disponeras så att i ny räkning överföres	1 056 746
	1 056 746

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 997 436	1 974 818
Summa rörelseintäkter		1 997 436	1 974 818
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 537 280	-1 010 239
Övriga externa kostnader	3	-90 888	-115 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 467	-326 467
Summa rörelsekostnader		-1 954 635	-1 452 206
Rörelseresultat		42 801	522 612
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 879	-219 215
Summa finansiella poster		-261 809	-219 146
Resultat efter finansiella poster		-219 008	303 466
Resultat före skatt		-219 008	303 466
Årets resultat		-219 008	303 466

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	15 408 163	15 723 002
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	14 952	17 444
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	9 136
Summa materiella anläggningstillgångar		15 423 115	15 749 582
Summa anläggningstillgångar		15 423 115	15 749 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		94 256	8 218
Övriga fordringar		0	2 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	53 610	75 326
Summa kortfristiga fordringar		147 866	86 273
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 544 116	1 326 095
Depositionskonton		352 451	352 451
Summa kassa och bank		1 896 567	1 678 546
Summa omsättningstillgångar		2 044 433	1 764 819
SUMMA TILLGÅNGAR		17 467 548	17 514 401

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 904 589	3 904 589
Fond för yttre underhåll		1 005 641	775 055
Summa bundet eget kapital		4 910 230	4 679 644
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 275 754	1 202 874
Årets resultat		-219 008	303 466
Summa fritt eget kapital		1 056 746	1 506 340
Summa eget kapital		5 966 976	6 185 984
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	10 641 815	10 512 795
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	-129 020
Summa långfristiga skulder		10 641 815	10 383 775
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	129 020
Leverantörsskulder		67 052	86 266
Skatteskulder		5 336	0
Övriga skulder		468 000	387 621
Förutbetalda avgifter och hyror		242 738	237 121
Upplupna kostnader	10	75 631	104 614
Summa kortfristiga skulder		858 757	944 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 467 548	17 514 401

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fasad	20 år
Fönster	20 år
Maskiner	10 år
Inventarier	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ny hemsida för Brf Eldaren 14

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	907 745	907 745
Hysesintäkter lokaler	141 301	136 846
Hysesintäkter lokaler, moms	775 562	747 537
Deb. fastighetsskatt	12 501	11 306
Deb. fastighetsskatt, moms	66 119	59 803
Vatten, moms	14 216	9 752
Uppvärmning, moms	13 174	12 507
Avfallshantering, moms	47 206	57 824
Övernattnings-/gästlägenhet	10 600	17 200
Pantförskrivningsavgift	1 333	4 445
Överlåtelseavgift	1 108	0
Öres- och kronutjämning	-31	-26
Återbetaln. all Framtid	0	8 280
Övriga rörelseintäkter	6 602	1 598
	1 997 436	1 974 817

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Städning grundavtal	33 371	33 172
Hyra av entrémattor	5 543	3 276
Rengöring/sanering	1 792	0
Sotning	0	14 731
Övr. besiktn./kontroller	19 936	0
Serviceavtal	11 653	12 666
Hiss serviceavtal	7 919	9 676
Självförvaltning	18 500	0
Bostadsrätt	0	4 260
Tvättstuga	5 846	0
Trapphus	136 855	0
Källarutrymme	7 275	0
Vind	42 137	0
Dörrar och lås	6 574	30 755
Övriga gemensamma utrymmen	5 346	0
VA	317 248	59 984
Värme	4 635	37 061
Ventilation	4 202	2 098
Hissar	25 494	7 574
Portar	0	1 559
Tak	123 203	0
Fasader	0	7 983
Gård	0	952
Vattenskada	58 832	33 957
Elavgifter	34 879	30 858
Uppvärmning	313 426	361 303
Vatten	39 986	43 433
Sophämtning	12 904	13 377
Grovsopor	66 181	78 014
Fastighetsförsäkring	39 519	37 678
Kabel-tv	83 703	83 687
Fastighetsskatt	78 620	71 110
Kommunal fastighetsavgift	31 700	31 075
	1 537 279	1 010 239

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	5 539	1 298
Förbrukningsmaterial	3 989	6 616
Hemsida	6 126	0
Administration, kontorsmaterie	1 880	924
Styrelseomkostnader	10 427	4 224
Möteskostnader	1 184	1 464
Arvode ekonomisk förvaltn.	43 945	43 945
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 674	2 111
Konsultarvoden	0	36 081
Bankkostnader	2 653	2 555
Tidning/tidskrifter/facklitter	1 101	1 101
Medlems- och föreningsavgifter	4 862	4 862
Övriga externa kostnader	520	9 500
Trivselkostnader	3 988	820
	90 888	115 501

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 000 080	18 000 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 000 080	18 000 080
Ingående avskrivningar	-4 812 233	-4 497 394
Årets avskrivningar	-314 839	-314 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 127 072	-4 812 233
Utgående redovisat värde	12 873 008	13 187 847
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	30 670 000
Taxeringsvärden mark	45 862 000	34 441 000
	76 862 000	65 111 000
Bokfört värde byggnader	12 873 007	13 187 847
Bokfört värde mark	2 535 155	2 535 155
	15 408 162	15 723 002

Not 5 Maskiner

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 920	24 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 920	24 920
Ingående avskrivningar	-7 476	-4 984
Årets avskrivningar	-2 492	-2 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 968	-7 476
Utgående redovisat värde	14 952	17 444

Not 6 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 360	91 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 360	91 360
Ingående avskrivningar	-82 224	-73 088
Årets avskrivningar	-9 136	-9 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 360	-82 224
Utgående redovisat värde	0	9 136

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	42 504	39 519
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 106	10 986
Övriga upplupna intäkter	0	24 821
	53 610	75 326

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	0,95	3 mån	8 841 815	0
SEB Bolån	2,95	2018-04-25	1 800 000	1 800 000
SEB	1,11	3 mån	0	1 335 795
SEB	2,90	2018-04-25	0	800 000
SEB	1,16	3 mån	0	3 724 500
SEB	1,16	3 mån	0	2 852 500
			10 641 815	10 512 795
Kortfristig del av långfristig skuld			0	129 020

Not 9 Ställda säkerheter

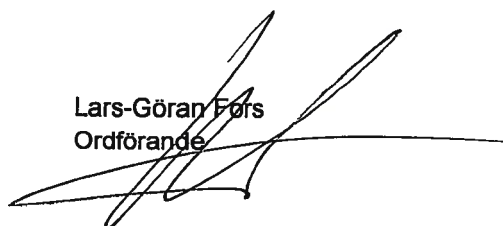
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	14 499 999	14 499 999
	14 499 999	14 499 999

Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad värme	52 394	73 776
Upplupen kostnad el	5 535	4 159
Upplupen kostnad grovsopor	5 410	12 173
Upplupen räntekostnad	3 795	3 926
Upplupen kostnad städning	2 908	2 820
Upplupen kostnad VA	5 588	0
Upplupen kostnad vatten	0	7 759
	75 630	104 613

Stockholm den 20 / 4 2017

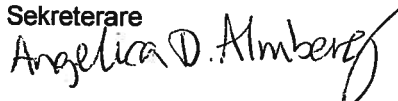
Lars-Göran Fors
Ordförande



Bengt Banck
Kassör



Angelica Dovenrud-Almberg
Sekreterare

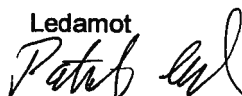


Marketta Ahonen
Ledamot



Karl Spens
Ledamot

Patrik Hed
Ledamot



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Tommy Grönberg
Revisor

Jan Sahlén
Revisor