

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eldaren 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jon Gabriel Opul Fenson	Ordförande
Filip Rasmus Jostrup	Ledamot
Daniel Christer Jönsson	Ledamot
Per Harald Eskilson Ljungars	Ledamot
Daniel Shnira	Ledamot
Jan Eric Åström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Laila Hammare	Ordinarie Extern	Ekonomigruppen
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Anna Lundqvist
Jonas Svärding

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 10	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

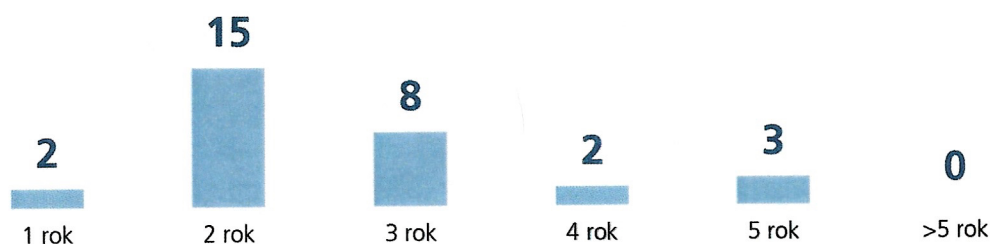
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 801 m², varav 2 340 m² utgör boyta och 461 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri	100 m ²	2022-12-31
Modebutik	22 m ²	2023-08-31
Livsmedelsbutik	235 m ²	2022-09-30
Tandläkarpraktik	77 m ²	2022-09-30
Tandläkarpraktik - konf	27 m ²	2024-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021 - 2022	Besiktning och åtgärd
Godkänd Radonmätning genomförd	2020	Slutförd med godkännande våren 2020
Uppdaterad underhållsplan	2020 - 2021	Omfattande uppdatering av underhållsplan framtagen
Renovering av Yttertaget	2019	
Komma till rätta med problemet med röklukt när kakelugnarna används	2019	Avslutat våren
Stammspolning	2019	utfört under oktober
Målning i cykelrum och källare	2018	Arbetet utfört under januari 2018
Montering av fast säkerhetsanordning på tak	2018	Arbetet utfört under januari 2018
Montering av cykelställ	2018	Arbetet utfört under januari 2018
Byte av rör i källare	2018	Arbetet slutfört under Mars
Trapphusmålning	2016	Ommålning av hela trapphuset genomförs mars-juni 2016
Byte av armaturer i trapphus	2016	Armaturerna i trapphuset kommer att bytas mars-juni 2016
Byte till säkerhetsdörrar	2015 - 2016	Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Bytet påbörjades innan julen 2015 och avslutas i början av 2016
OVK	2015	OVK genomfördes under 2015 vilket resulterade i en planerad ventilationsuppgradering som kommer genomföras under 2016
Målning av takplåt	2014	Målades under sommaren
Stammspolning	2014	Samtliga stammar spolades.
Byte av undercentral	2014	Undercentralen byttes då den gamla var från 80-talet
Nya hissinteriörer	2013	Helt ny interiör, styrreglage samt speglar
Renovering och målning av fönster	2013	Utvändig målning och fullständig renovering av fönster, karmar och installation av karmbottenbläck ut gentemot av fönster ut gentemot Rörstrandsgatan/Birkagatan.
Renovering av entrédörrar	2013	Slipning och oljning
Innergård - Helt ny design och ombyggnad genomförd	2012	
Dörröppnare entréer	2012	Motoriserade
Entré Birkagatan, ny slityta av sten	2012	Entréhall får ökat skydd pga förslitning vid hämtning och lämning av sopor, byggnation mm
Omputsning fasad gård	2011	
Nya Balkonger installerade gårdssida	2011	
Nya Takaltaner installerade	2011	
Omputsning av fasad mot gata	2010	(Rengöring Portar och Grund 2012)
Cykelrum	2010	Nytt cykelrum

Byggnation Förråd	2009	sex lägenheter har fått nya förråd
Värmesystem	2008	Nya termostater
Rörstambyte	2007	Avser vattenledningar i källarplan.
Trapphusrenovering	2007	Golvslipning. Målning
Hissrenovering	2006	Maskineri
ombyggnation av lokal till bostäder	2006 - 2007	Fem nya lägenheter
Soprumrenovering	2006	Ombyggnation, ändrad avfallssortering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande översyn av ventilationen i fastigheten	2018	Arbetet fortsätter 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning Tak	DB Tak AB
Tv kanaler	ComHem
Fjärrvärme	Fortum
Webbhotell	Loopia
Hiss service	St Eriks Hiss

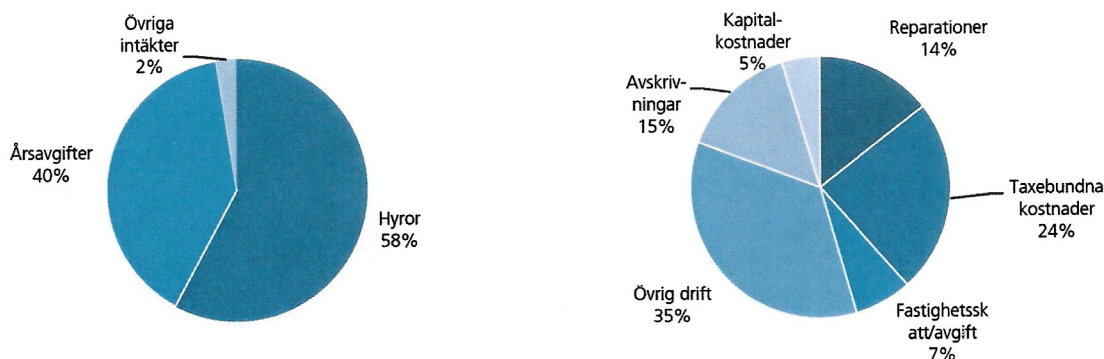
Föreningens ekonomi

- Föreningens ekonomi mycket god och likviditeten har ytterligare förbättrats då fortsatta delbetalningar av nyckelpeng från SB Creative erlagts under året.
- Extra amorteringar på föreningens lån har skett under året.
- Föreningen har erhållit en nyckelpeng med 2 000 000 kr. Nyckelpengen redovisas som kortfristig skuld. Ingen återbetalningsskyldighet föreligger och beloppet kommer under 2022 att redovisas som intäkt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 740 114	1 636 913
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 099 652	2 014 123
Finansiella intäkter	858	16
Ökning av kortfristiga skulder	873 412	1 198 298
	2 973 921	3 212 437
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 775 818	1 473 207
Finansiella kostnader	104 052	148 009
Ökning av kortfristiga fordringar	40 094	15 000
Minskning av långfristiga skulder	816 980	473 020
	2 736 944	2 109 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 977 091	2 740 114
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	236 977	1 103 201

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	356	387	419	437
Hyrer/m ² hyresrättsyta	2 632	2 628	1 811	2 202
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 689	4 038	4 240	4 317
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	111	96	101	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	43	34	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	53	48	49
Soliditet (%)	81	82	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-100	72	-290	-31
Nettoomsättning (tkr)	2 054	2 014	1 852	2 059

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 340 m² bostäder och 461 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 551 203	0	0	36 551 203
Upplåtelseavgifter	15 315 457	0	0	15 315 457
Fond för yttre underhåll	778 595	321 600	0	456 995
S:a bundet eget kapital	52 645 255	321 600	0	52 323 655
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 714 765	-321 600	72 138	-3 465 303
Årets resultat	-100 146	-100 146	-72 138	72 138
S:a ansamlad förlust	-3 814 911	-421 746	0	-3 393 165
S:a eget kapital	48 830 344	-100 146	0	48 930 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-100 146
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 393 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 600
summa balanserat resultat	-3 814 910

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-3 814 910**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 053 874	2 014 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 778	0
Summa rörelseintäkter		2 099 652	2 014 123
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 454 879	-1 178 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 107	-201 369
Personalkostnader	Not 6	-93 832	-93 240
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 785	-320 785
Summa rörelsekostnader		-2 096 604	-1 793 992
RÖRELSERESULTAT		3 048	220 131
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		858	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 052	-148 009
Summa finansiella poster		-103 194	-147 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-100 146	72 138
ÅRETS RESULTAT		-100 146	72 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	56 851 428	57 172 213
Summa materiella anläggningstillgångar	56 851 428	57 172 213
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 854 228	57 175 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	41 373	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 067 391	2 831 693
Summa kortfristiga fordringar	3 108 764	2 831 693
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 011	1 011
Summa kassa och bank	1 011	1 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 109 775	2 832 704
SUMMA TILLGÅNGAR	59 964 003	60 007 717

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 866 660	51 866 660
Fond för yttre underhåll	Not 11	778 595	456 995
Summa bundet eget kapital		52 645 255	52 323 655
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 714 765	-3 465 303
Årets resultat		-100 146	72 138
Summa ansamlad förlust		-3 814 911	-3 393 165
SUMMA EGET KAPITAL		48 830 344	48 930 490
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	8 648 188
Summa långfristiga skulder		0	8 648 188
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 631 208	800 000
Leverantörsskulder		133 088	36 076
Skatteskulder		16 593	40 874
Övriga skulder		2 067 115	1 244 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	285 655	307 580
Summa kortfristiga skulder		11 133 659	2 429 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 964 003	60 007 717

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Soprum/sophus	200 år	200 år
Gård	10 år	10 år
Balkonger	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	832 633	906 101
Hyror lokaler momspliktiga	1 014 148	1 012 631
Hyror lokaler	199 293	198 808
Hyror förråd	1 229	0
Hysesrabatt	0	-105 434
Avgift andrahandsuthyrning	6 539	1 971
Öresutjämning	32	46
	2 053 874	2 014 123

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	5 634	0
Övriga intäkter	40 144	0
	45 778	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 799	85 904
	Fastighetsskötsel beställning	13 341	6 653
	Snöröjning/sandning	40 690	12 164
	Städning entreprenad	0	4 622
	Sotning	1 852	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 665	0
	Hissbesiktning	7 282	2 988
	Myndighetstillsyn	13 129	32 781
	Gemensamma utrymmen	3 858	3 119
	Sophantering	0	8 929
	Gård	2 471	5 639
	Serviceavtal	10 943	17 789
	Förbrukningsmateriel	4 593	3 769
	Teleport/hissanläggning	1 693	3 387
	Brandskydd	49 509	0
		266 824	187 744
	Reparationer		
	Lokaler	16 455	23 755
	Tvättstuga	4 185	11 403
	Entré/trapphus	60 985	13 171
	Lås	40 013	0
	VVS	43 715	27 056
	Elinstallationer	3 394	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 336	3 533
	Bredband	4 200	0
	Hiss	123 537	29 011
	Fasad	1 955	0
	Fönster	6 859	0
	Mark/gård/utemiljö	0	10 233
	Skador/klotter/skadegörelse	6 356	12 845
	Vattenskada	4 106	69 677
		318 095	200 684
	Taxebundna kostnader		
	El	43 181	35 466
	Värme	312 250	268 165
	Vatten	127 222	119 266
	Sophämtning/renhållning	45 310	35 610
		527 963	458 508
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 397	74 136
	Kabel-TV	45 026	44 852
	Bredband	57 805	57 805
		186 227	176 792
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	155 770	154 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 454 879	1 178 597

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	11 508	10 417
	Juridiska åtgärder	44 411	47 253
	Inkassering avgift/hyra	2 011	1 800
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	13 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 881	17 699
	Föreningskostnader	438	601
	Styrelseomkostnader	4 004	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 803	604
	Förvaltningsarvode	82 822	81 066
	Administration	3 241	3 696
	Konsultarvode	40 507	32 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 480	5 420
		227 107	201 369

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	70 951
	Sociala kostnader	22 432	22 289
		93 832	93 240

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	213 531	213 531
	Förbättringar	107 254	107 254
		320 785	320 785

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	61 936 604	61 936 604
	Utgående anskaffningsvärde	61 936 604	61 936 604
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 764 390	-4 443 605
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 785	-320 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 085 176	-4 764 390
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 844 006	15 844 006
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	38 200 000	38 200 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
		107 200 000	107 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	96 000 000	96 000 000
	Lokaler	11 200 000	11 200 000
		107 200 000	107 200 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	24 101	79 590
	Klientmedel hos SBC	1 925 556	2 739 103
	Fordringar	67 210	13 000
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		3 067 391	2 831 693

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	456 995	422 342
	Reservering enligt stadgar	321 600	321 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-286 947
	Vid årets slut	778 595	456 995

HT
JF

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	5 114 416	5 114 416	2022-03-01
Handelsbanken	1,440 %	3 516 792	4 333 772	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		8 631 208	9 448 188	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 631 208	-800 000	
		0	8 648 188	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 631 208 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	9 370	10 330
Avgifter och hyror	276 285	297 250
	285 655	307 580

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året kommer en renovering av tvättstugan genomföras - planering pågår

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17/5 2022



Jon Gabriel Opol Fenson
Ordförande



Filip Rasmus Joström
Ledamot



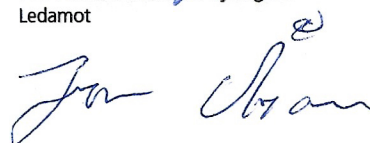
Daniel Christer Jönsson
Ledamot



Per Harald Eskilson Ljungars
Ledamot



Daniel Shnira
Ledamot



Jan Eric Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2022



Laila Hammare
Extern revisor