

Årsredovisning 2020



Brf Elda med Kärlek
Org. 769604-3434

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Elda med Kärlek, Tomtebogatan 11, 113 39 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Eldaren 4 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-05.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Tomtebogatan 11 och 11A. Fastigheten byggdes 1909 och har värdeår 1970.

Den totala byggnadsytan enligt taxeringsbeslutet 2019 uppgår till 2 518 kvm, varav 2 173 kvm utgör lägenhetsyta fördelat på 1 364 kvm i Gatuhuset och 809 kvm i Gårdshuset, 153 kvm lokalyta i Gatuhuset samt 192 kvm i Gårdshuset. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning:

Gatuhus: 22 lägenheter

8 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Gårdshus: 10 lägenheter

2 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 32 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning och renovering av portik	2020
Installation fastighetsnät	2018
Brandgasventilation, slutarbeten	2017
Fönsterrenovering	2017
Installation värmestråk källarlokal	2017
Upprustning av gårdshuset oc inredning av bostäder, bostadskomplement och förråd.	2016
Montering av rökgasfläktar till kakelugn Ny grind/entré till portik	2015
Reparation av golvbjälkar och källargolv i gårdshuset.	2015 ---
Renovering av gårdsbjälklag samt inredning av lokaler i undre planet.	2014
Målning av trapphus och lägenhets-dörrar. Montering av barnvagnsramp. Kontroll och sotning av kakelugnar, renovering av kakelugnar.	2013
Vindsinredning 3 lgh, utbyte av plåttak i gatuhusete, värmeslingor i takrännor och stuprör, OVK, balkonger, höjning av hissen och nytt hissmaskineri, kontroll av eldstäder i gatuhuset.	2012
Stambyte, dusch- och toaletterum, elinstallationer i gatuhuset, byte av fjärrvärmväxlare och stamreglerings-ventiler, säkerhetsdörrar	2011
Omputsning av gatufasad	2010

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åkerlunds fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-20. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-01-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 51 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yasmine Härnebo Grapenwall	ledamot
Viktor Sorte	ledamot
Pierre Löfman	ledamot
Ulrika Amnäs	ledamot
Göran Gummesson	ledamot
Mikael Gustafsson	ledamot

Till **revisor** har Ole Deurell, Parameter Revison AB valts.

Valberedningen består av My Olausson och Erik Hawk, varav den förstnämnda är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret inleddes med en upprustning av portalen.

Därefter påbörjades arbetet med att riva tätskikten på två vindsterrasser i gatuhuset och fasadmålning. Arbetet färdigställdes inom satt tidsram och inom budget. Ommålning av delar av taket, nya stuprör, uppdaterade tätskikt på trapphusbalkonger, nya cementgolv i föreningens två förråd (där det innan var jordgolv), samt nya förrådsdörrar till dessa har även färdigställts under byggets gång.

En långtidsradonmätning genomfördes under året som visade förhöjda värden av radon i gatuhuset. Tätning av jordgolv har redan genomförts som åtgärd. En ventilationsfirma arbetar med ventilationen för att öka luftomsättningen i källaren och på så sätt minska radonhalten.

I gårdshuset har två terrasser visat sig läcka vatten. Celon har kontaktats för att inom garantitiden åtgärda problemet.

Det har också installerats ett system för vattentrycksreglering i gathuset, som tydligt förbättrat vattentryck genomgående i hela gathuset.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019, och detta beror främst på ökade driftkostnader i form av reparationer.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnaden i form av fjärrvärme och den har under år 2020 minskat något jämfört med 2019.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av bl.a lån, har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan tillträdet 2009 och i samband med budget-

arbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd
Målning och renovering av portik Rivning och uppbyggnad av gathusets takterasser samt målning av fasader på gårdssidan av gathuset

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Färdigställning av ventilation i källare 2021		
Målning av fönster, gathusets fasad mot innegård	2021	

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet visas här nedan.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	51 022 855	9 579 896	402 498	-8 947 084	-381 585	51 676 580
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			283 185	-283 185		
Balanseras i ny räkning				-381 585	381 585	
Årets resultat					-656 756	-656 756
Belopp vid årets utgång	51 022 855	9 579 896	685 683	-9 611 854	-656 756	51 019 824

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 548	1 633	1 615	1 577	1 345
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-657	-382	-442	-880	-1 476
Soliditet, %	84,6	84,5	85,0	85,0	85,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	456	456	456	456	456
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 096	4 096	4 096	4 096	4 096
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 480	23 480	23 480	23 480	23 480
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,22	1,38	1,20	1,20	1,16
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,6	15,4	15,3	15,1	15,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 611 854
Årets resultat	-656 756
	<hr/>
	-10 268 610
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	283 185
I ny räkning överföres	-10 551 795
	<hr/>
	-10 268 610

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 548 101	1 633 074
Övriga rörelseintäkter	3	44 625	39 312
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 592 726	1 672 386
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 234 555	-1 069 311
Övriga externa kostnader	5	-171 626	-128 091
Personalkostnader	6	-131 421	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 647	-610 647
Summa rörelsens kostnader		-2 148 249	-1 939 469
Rörelseresultat		-555 523	-267 083
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 540	9 502
Räntekostnader		-109 773	-123 639
Summa finansiella poster		-101 233	-114 137
Resultat efter finansiella poster		-656 756	-381 220
Resultat före skatt		-656 756	-381 220
Skatt på årets resultat		0	-365
Årets resultat		-656 756	-381 585

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	57 110 387	57 697 991
Inventarier, verktyg och installationer	8	132 023	155 066
Summa materiella anläggningstillgångar		57 242 410	57 853 057
Summa anläggningstillgångar		57 242 410	57 853 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 850	28 276
Övriga fordringar		78 108	42 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 357	55 153
Summa kortfristiga fordringar		149 315	125 702
Kassa och bank		2 944 626	3 141 473
Summa omsättningstillgångar		3 093 941	3 267 175
SUMMA TILLGÅNGAR		60 336 351	61 120 232

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	60 602 751	60 602 751
Yttre fond	685 683	402 498
Summa bundet eget kapital	61 288 434	61 005 249
Fritt eget kapital		
Balanserad förlust	-9 611 854	-8 947 084
Årets resultat	-656 756	-381 585
Summa fritt eget kapital	-10 268 610	-9 328 669
Summa eget kapital	51 019 824	51 676 580
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	8 900 000	8 900 000
Summa långfristiga skulder	8 900 000	8 900 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	50 598	73 256
Aktuell skatteskuld	82 212	43 997
Övriga skulder	35 290	30 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 248 427	396 139
Summa kortfristiga skulder	416 527	543 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 336 351	61 120 232

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-555 523	-267 083
Avskrivningar	610 647	610 647
Erhållen ränta mm	8 540	9 502
Erlagd ränta	-109 773	-123 639
Betald inkomstskatt	-365	-365
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-46 474	229 062
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	22 426	-25 489
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-46 039	7 136
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-22 658	-4 045
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-104 102	263 805
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-196 847	470 469
Förändring av likvida medel	-196 847	470 469
Likvida medel vid årets början	3 141 473	2 671 004
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	2 944 626	3 141 473

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Installationer	10-20 %

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	988 380	993 396
	Hyresintäkter lokal	623 974	615 184
	Övriga intäkter	52 146	52 606
	Överlåtelse och pantförskrivningsavgift	8 689	10 745
	Rabatt bostadsrätter	-125 088	-38 857
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 548 101	1 633 074

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övr ersättn och intäkter	44 625	39 312
	Summa övriga rörelseintäkter	44 625	39 312
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och städ	113 270	113 648
	Reparationer och underhåll	465 728	272 271
	Hissar	35 885	43 192
	Yttre skötsel	4 480	1 402
	Fastighetsel	61 779	64 059
	Fjärrvärme	295 702	317 725
	Vatten	34 056	32 413
	Renhållning	17 491	15 956
	OVK	0	11 687
	Fastighetsförsäkring	35 936	35 389
	Fastighetsavgift / skatt	119 678	117 637
	Kabel-TV	5 973	5 911
	Bredband/stadsnät	33 267	33 240
	Övriga driftkostnader	11 310	4 781
	Summa driftkostnader	1 234 555	1 069 311
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	66 993	65 332
	Revisionsarvode	23 684	23 377
	Kostnader medlems- och styrelsemöten	9 133	10 569
	Avgift brf- organisation	5 066	5 025
	Inkassokostnader	920	315
	Bankkostnader	2 210	2 272
	Konsultarvoden	29 572	4 377
	Övriga externa kostnader	34 048	16 824
	Summa övriga externa kostnader	171 626	128 091

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	100 001	100 000
	Sociala kostnader	31 420	31 420
	Summa personalkostnader	131 421	131 420

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	61 467 980	61 467 980
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 467 980	61 467 980
	Ingående avskrivningar	-3 769 989	-3 182 385
	Årets avskrivningar	-587 604	-587 604
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 357 593	-3 769 989
	Utgående redovisat värde	57 110 387	57 697 991
	Redovisat värde byggnader	26 309 089	26 593 948
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	12 956 542	13 259 287
	Redovisat värde mark	17 844 756	17 844 756
	Summa redovisat värde	57 110 387	57 697 991
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	94 395 000 30 759 000	94 395 000 30 759 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	207 005	207 005
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 005	207 005
	Ingående avskrivningar	-51 939	-28 896
	Årets avskrivningar	-23 043	-23 043
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 982	-51 939
	Utgående redovisat värde	132 023	155 066

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	31 529	30 101
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	17 455	16 741
	Förutbetald serviceavgift hissar	8 050	0
	Stockholm stadsnät	8 323	8 311
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 357	55 153

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Lån Stadshypotek	8 900 000	8 900 000
	Summa långfristiga skulder	8 900 000	8 900 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2023-04-30	0,62		3 700 000
Stadshypotek	2023-04-30	0,62		5 200 000
Summa				8 900 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				0
Summa långfristiga skulder				8 900 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	19 541	28 319
	Förutbetalda avgifter/hyror	142 660	105 523
	Upplupen el	9 000	4 506
	Upplupen fjärrvärme	38 301	39 744
	Upplupet revisionsarvode	24 000	24 000
	Övriga upplupna kostnader	14 925	194 047
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 427	396 139

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>22 100 000</u>	<u>22 100 000</u>
Summa ställda säkerheter	22 100 000	22 100 000

Stockholm 2021-

Yasmine Härnebo Grapenwall

Viktor Sorte

Pierre Löfman

Ulrika Amnäs

Göran Gummesson

Mikael Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Ole Deurell
Auktoriserad revisor