

Årsredovisning

BRF Smältrullen

769618-1952

Styrelsen för BRF Smältrullen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ägare till fastigheterna Bärvågen 3 och Smältrullen 6. Marken innehas med äganderätt.

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad med IF. Försäkringen omfattar även styrelseansvar och bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

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

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 28 juni 2023 valdes nedanstående styrelse:

Herman Peterson, Ordförande
Tobias Barenthin Lindblad, Sekreterare
Fredrik Eriksson, Ledamot
Flora Godstrand, Ledamot

Revisorer

Till revisorer valdes:

Emil Flodqvist, Ordinarie revisor
Cengiz Bozkaya, Revisorssuppleant

Styrelseval

Ordinarie ledamöter och suppleanter omväljs varje år.

Föreningsfrågor

- Ordinarie föreningsstämma avseende 2022 hölls 2023-06-28.
- Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 9 stycken protokollförda sammanträden.
- Föreningen består av 75 lägenheter. Antalet bostadsrätter i föreningen vid årsskiftet 2023/2024 är 72 stycken. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 lägenheter. Lägenheternas sammanlagda area är 3 254 kvm.
- Byggnaderna innehåller 12 lokaler/förråd om 502 kvm och ett garage om 37 kvm.
- Föreningen har en underhållsplan.
- Under året har 3 överlåtelser skett.
- Antalet medlemmar 2023-12-31 var 98 stycken.
- Föreningen hade två städdagar under 2023, den ena på våren och den andra på hösten.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Bostadsförvaltning Sverige AB.
- Lokalvården har skötts av KEAB Gruppen AB.
- Snöröjning har gjorts av AB Hägersten Trädgård.
- Leverantör av bredband är Stockholms Stadsnät AB.
- Styrelsearvode har utgått med två prisbasbelopp, d.v.s. 105 000 kr.

Fastigheterna

- Styrelsen beslutade att höja avgiften med 5 procent från årsskiftet 2023/24 och med ytterligare 5 procent från och med den 1 juli 2024.
- I en bergvärmepump, Klensmedsvägen 1-3, uppstod ett fel i form av en vattenläcka. Kostnad för att åtgärda felat var 37 728 kr inklusive moms.
- Trycket på kylsidan i samtliga bergvärmeanläggningar kontrollerades och där det behövdes fylldes det på med kylmedel.
- Några tegelpannor hade glidit ner på taket Klensmedsvägen 5-7 och det läckte in vatten. Skadan åtgärdades.
- Elavtalet med Skellefteå löpte ut under 2023. Efter upphandling så tecknades ett nytt elavtal med Vattenfall.
- Avtalet med Com Hem löpte ut under 2023, så Com Hem finns inte längre tillgängligt i föreningens hus.

Föreningens utveckling

Förlusten 2023 beror huvudsakligen på att ökade räntekostnader om ca 130 000 kr och att taxebundna kostnader har ökat med ca 100 000 kr samt inkomsttappet som föreningen fick då hyresavtalet avseende lokalen Tvingvägen 22-24 sades upp.

Föreningen har ett investeringsbehov bestående av renovering av fastigheterna, både invändigt och utvändigt. Under 2024 kommer föreningen återigen göra ett underskott på grund av renoveringskostnader. Under 2024 kommer tvättstugan och taken att renoveras.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 667	2 660	2 638	2 836
Resultat efter finansiella poster	-387	-182	-292	-188
Soliditet %	77	76	76	74
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	743			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 668			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 784			
Räntekänslighet %	7,78			
Sparande (kr) per kvadratmeter	96			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	214			

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av stora avskrivningar och ökade räntekostnader. Justerat för avskrivningar och underhåll är föreningens ekonomi i balans.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 170 725	1 954 802	-6 663 478	-181 831	63 280 218
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-181 831	181 831	0
Avsättning underhållsfond		325 000	-325 000		0
Årets resultat				-386 779	-386 779
Belopp vid årets utgång	68 170 725	2 279 802	-7 170 309	-386 779	62 893 439

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 170 309
Årets resultat	-386 779
<i>Summa</i>	<i>-7 557 088</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	325 000
lanspråktagande av underhållsfond	-37 500
Balanseras i ny räkning	-7 844 588
<i>Summa</i>	<i>-7 557 088</i>

Planenligt underhåll uppgår till 37 500 kr (fg år 0 kr)

Avsättning per år enligt underhållsplan uppgår till 325 000 kr (fg år 325 000)

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2, 3		
Hyror, avgifter mm.		2 666 855	2 659 545
Övriga rörelseintäkter		51 267	12 893
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 718 122	2 672 438
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	4, 5, 6	-388 807	-269 942
Taxebundna kostnader	7	-1 110 853	-1 047 270
Fastighetsskatt		-153 555	-148 305
Övriga externa förvaltningskostnader	8	-173 363	-245 376
Personalkostnader	9	-126 951	-125 112
Avskrivningar		-718 918	-718 919
Summa rörelsekostnader		-2 672 447	-2 554 924
Rörelseresultat		45 675	117 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 292	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 746	-299 346
Summa finansiella poster		-432 454	-299 346
Resultat efter finansiella poster		-386 779	-181 832
Resultat före skatt		-386 779	-181 832
Årets resultat		-386 779	-181 832

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	70 639 011	71 200 425
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	2 677 571	2 835 075
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>73 316 582</i>	<i>74 035 500</i>
Summa anläggningstillgångar		73 316 582	74 035 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 292	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>44 294</i>	<i>–</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 208 055	8 816 514
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>8 208 055</i>	<i>8 816 514</i>
Summa omsättningstillgångar		8 252 349	8 816 514
SUMMA TILLGÅNGAR		81 568 931	82 852 014

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 170 725	68 170 725
Fond för yttre underhåll		2 279 802	1 954 802
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>70 450 527</i>	<i>70 125 527</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 170 309	-6 663 478
Årets resultat		-386 779	-181 831
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 557 088</i>	<i>-6 845 309</i>
Summa eget kapital		62 893 439	63 280 218
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	18 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	–	10 000 000
Leverantörsskulder		121 462	80 293
Skatteskulder		301 860	287 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 170	204 133
Summa kortfristiga skulder		675 492	10 571 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 568 931	82 852 014

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	45 675	117 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	718 918	718 919
Erhållen ränta	44 292	–
Erlagd ränta	-476 746	-299 346
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>332 139</i>	<i>537 088</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-44 294	5
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	103 696	-13 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 541	523 694
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-1 000 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	–
Årets kassaflöde	-608 459	523 694
Likvida medel vid årets början	8 816 514	8 292 820
Likvida medel vid årets slut	8 208 055	8 816 514

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3,34	30
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

Not 2	Rörelseintäkter	2023	2022
	Intäkter bostadsrätter	2 312 148	2 313 301
	Intäkter hyresrätter	143 844	133 800
	Intäkter lokaler	174 632	159 396
	Intäkter parkering	17 280	17 280
	Överlåtelse-, pant- och påminnelseavgifter	15 351	32 157
	Övriga intäkter	54 867	16 504
		2 718 122	2 672 438

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, bredband, bostadsrättstillägg samt sedvanligt underhåll och drift.

Not 4	Köpta tjänster fastighetsskötsel	2023	2022
	Material fastighetsförvaltning	-3 475	-1 809
	Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	–	-12 144
	Entreprenadkostnad städning	-73 330	-52 428
	Övriga entreprenadkostnader	-16 577	-14 626
		-93 382	-81 007

Not 5	Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
	Bostäder	-3 588	-35 813
	Gemensamma utrymmen	-31 648	-38 294
	Lås	-4 431	-1 804
	Installationer	-69 450	-37 756
	Huskropp utvändigt	-39 350	-10 313
	Markytor, utemiljö, snöröjning	-109 458	-64 955
		-257 925	-188 935

Not 6	Planenligt underhåll	2023	2022
	OVK	-37 500	–
		-37 500	–

Not 7	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El och uppvärmning	-638 608	-582 003
	Vatten och avlopp	-186 058	-141 005
	Sophantering	-90 229	-102 551
	Fastighetsförsäkring	-74 340	-65 989
	Kabel-TV	-5 914	-21 982
	Bredband	-96 932	-96 932
	Överlåtelse-, pant- och påminnelseavgifter	-18 772	-36 808
		-1 110 853	-1 047 270

Not 8	Övriga externa förvaltningskostnader	2023	2022
	Ersättning revisor	-17 000	-16 875
	Ekonomisk förvaltning	-99 784	-93 428
	Konsultarvoden	-29 220	-112 139
	Övriga föreningskostnader	-27 359	-22 934
		-173 363	-245 376

Not 9	Löner och andra ersättningar	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-96 600	-95 200
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-96 600	-95 200
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-30 351	-29 912
	<i>Totala arvoden samt sociala kostnader</i>	-126 951	-125 112

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	77 926 064	77 926 064
	Utgående anskaffningsvärden	77 926 064	77 926 064
	Ingående avskrivningar	-6 725 639	-6 164 224
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-561 414	-561 415
	Utgående avskrivningar	-7 287 053	-6 725 639
	Redovisat värde	70 639 011	71 200 425

Taxeringsvärde byggnad: 44 227 000

Taxeringsvärde mark: 65 211 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 725 125	4 725 125
	Utgående anskaffningsvärden	4 725 125	4 725 125
	Ingående avskrivningar	-1 890 050	-1 732 546
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-157 504	-157 504
	Utgående avskrivningar	-2 047 554	-1 890 050
	Redovisat värde	2 677 571	2 835 075

Not 12	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	178 894	178 894
	Utgående anskaffningsvärden	178 894	178 894
	Ingående avskrivningar	-178 894	-178 894
	Utgående avskrivningar	-178 894	-178 894
	Redovisat värde	0	0

Not 13	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Lån Nordea hypotek 1,050%, ffd 2026-05-20	-5 000 000	-5 000 000
	Lån Nordea hypotek 4,010%, ffd 2028-05-17	-4 000 000	-5 000 000
	Lån Nordea hypotek 4,000%, ffd 2027-05-19	-5 000 000	-5 000 000
	Lån Nordea hypotek 3,430%, ffd 2025-05-21	-4 000 000	-4 000 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	–	10 000 000
		-18 000 000	-9 000 000

Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Stockholm Bärvägen 3	10 800 000	10 800 000
	Stockholm Smältrullen 6	19 200 000	19 200 000
	Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

UNDERSKRIFTER

Hägersten

Herman Peterson
Styrelseordförande

Fredrik Eriksson

Tobias Barenthin Lindblad

Flora Godstrand

Min revisionsberättelse har lämnats

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor