

Bf Smältan nr 1 U.P.A

Org.nr: 702002-0314

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

2
7
8
10
11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Smältan nr 1 U.P.A, organisationsnummer 702002-0314, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens firma är Bostadsföreningen Smältan nr 1 utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för obegränsad tid åt sina medlemmar i fastigheten Smältan nr 1.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm

Styrelse

Ordförande	Dick Erixon
Ledamot	Maria Gillholm
Ledamot	Karin Hallåker
Suppleant	Samuel Hammarling
Suppleant	Sofia Norring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Folksam via Bostadsrätterna

Underhållsplan

Förening har en underhållsplan.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23

Styrelse hade 10 sammanträden under 2024

Revisor

Auktoriserad revisor	Stefan Gustafsson
	RB Revision AB
Intern	Tore Isacson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Grimstad och Therese Anderbro

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Karlbergsvägen 67 och Norrbackagatan 46.

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1930

Fastighetsbeteckning: Smältan 1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²		Antal	Total yta m ²
1 rok	12	449	Lokaler	1	65
2 rok	12	775	Förråd		
3 rok	3	332			
4 rok	1	126			
5 rok	1	126			
Summa	29	1 808			

Totalt antal bostadslägenheter: 29

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning handhas av FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Kvartalsavgiften var oförändrad under 2024.

* Affärslokal i gatuplanet uthyres till Higgs Fisk AB.

* Fastighetens taxeringsvärde är 83 531 000 kr, varav marken utgår 59 904 000 kr.

* Föreningen har sedan tidigare kortfristiga lån om 5 778 125 kr hos Swedbank/Spintab. Den genomsnittliga räntan har varit 4,499 procent under 2024.

* Långsiktigt underhåll genomfördes då alla termostater i element byttes och värmesystemet kompletterades med avgasare.

* Ytterligare en medlem köpte grannlägenhet under 2024, vilket förklarar varför antalet medlemmar är lägre än antalet lägenheter.

* Slutord: Styrelsen har arbetat ideellt med att administrera föreningen och ha uppsikt på fastigheten.

Medlemmarna deltar i arbetet med skötseln. Styrelsen tackar för det goda samarbetet under 2024 och den goda grannsämjan.

*Antalet röstberättigade medlemmar är lägre än det totala antalet registrerade medlemmar, eftersom flera personer inom samma hushåll kan vara medlemmar, men endast en röst per hushåll räknas vid föreningsstämman.

Medlemsinformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 7 överlåtelser skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 34

29 bostadsrätter

34 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 497	1 491	1 192	1 192
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	- 92	85	- 685
Soliditet, %	-37	-39	- 37	- 38
Balansomslutning, tkr	4 568	4 491	4 544	4 702
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	765	765	612	638
Skuldsättning per kvm	3 085	3 085	3 198	3 198
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 196	3 196		
Sparande per kvm	156	204		
Räntekänslighet	4	4		
Energikostnad per kvm	297	277		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91	93		

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

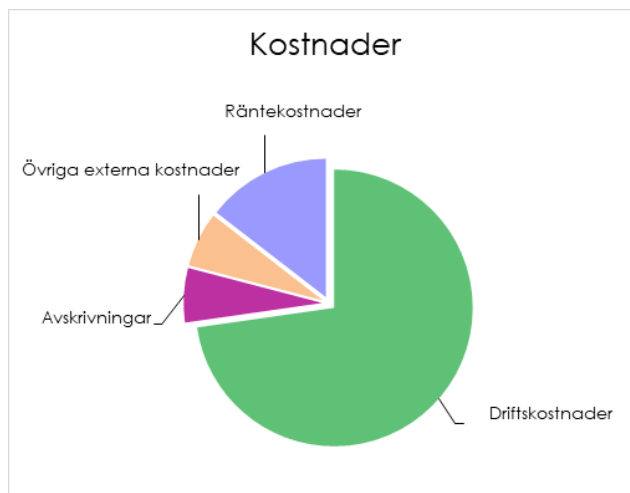
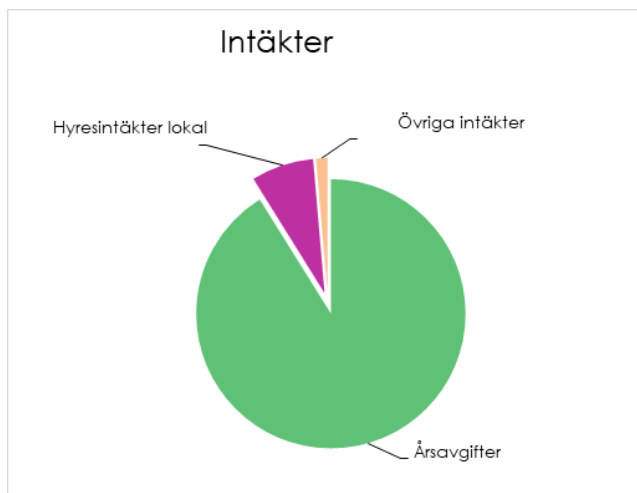
Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Föreningens ekonomi är i gott skick

Föreningen uppvisar ett visst överskott, vilket inneburit att medlemmarnas årsavgift inte höjts för 2025. Vår upplåning är begränsad i relation till taxeringsvärdet för fastigheten. Fastigheten har moderniserats med nya termostater i värmesystemet för lägre energiåtgång, vilket höjt anläggningstillgången. Samtidigt har avskrivningar skett i enlighet med stadgarna.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	286 790	1 748 970	2 016 084	1 033 434	-6 764 489	-91 949
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			250 593		-250 593	
Balanseras i ny räkning					-91 949	91 949
Årets resultat						101 657
Belopp vid årets utgång	286 790	1 748 970	2 266 677	1 033 434	-7 107 031	101 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 107 031
Årets resultat	101 657
Totalt	- 7 005 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 593
Balanseras i ny räkning	- 7 255 967
Totalt	- 7 005 374

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 497 384	1 491 218
Övriga rörelseintäkter		20 612	4 075
Summa rörelseintäkter		1 517 996	1 495 293

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-968 705	-1 090 025
Övriga externa kostnader	3	-105 260	-156 878
Avskrivningar		-103 980	-103 980
Summa rörelsekostnader		-1 177 945	-1 350 883

RÖRELSERESULTAT

340 051 **144 410**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 020	18 260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 414	-254 619
Summa finansiella poster		-238 394	-236 359

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

101 657 **-91 949**

RESULTAT FÖRE SKATT

101 657 **-91 949**

ÅRETS RESULTAT

101 657 **-91 949**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 660 114	3 589 642
Summa materiella anläggningstillgångar		3 660 114	3 589 642
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 660 514	3 590 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 000	0
Övriga fordringar		6 389	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	33 867	29 148
Summa kortfristiga fordringar		49 256	29 384
Kassa och bank			
Kassa och bank		858 619	871 690
Summa kassa och bank		858 619	871 690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		907 875	901 074
SUMMA TILLGÅNGAR		4 568 389	4 491 116

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 069 194	3 069 194
Fond för yttre underhåll	2 266 677	2 016 084
Summa bundet eget kapital	5 335 871	5 085 278

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 107 031	-6 764 489
Årets resultat	101 657	-91 949
Summa fritt eget kapital	-7 005 374	-6 856 438

SUMMA EGET KAPITAL

-1 669 503

-1 771 160

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	5 778 125	5 778 125
Leverantörsskulder		154 399	61 985
Skatteskulder		5 371	4 303
Övriga skulder		120	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	299 877	416 963
Summa kortfristiga skulder		6 237 892	6 262 276

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 568 389

4 491 116

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	340 051	144 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	103 980	103 980
Summa	444 031	248 390
Erhållen ränta	22 020	18 260
Erlagd ränta	-260 414	-254 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205 637	12 031
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-19 872	443
Minskning av rörelseskulder	-24 384	38 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 381	51 342
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Aktivering radiatorer	-174 452	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-174 452	0
Årets kassaflöde	-13 071	51 342
Likvida medel vid årets början	871 690	820 348
Likvida medel vid årets slut	858 619	871 690

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	67	1,5
Förbättringsarbeten	20	5

Not 1. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 383 352	1 383 350
Hysesintäkter lokaler	100 720	94 556
Fastighetsskatt	13 312	13 312
Totalt nettoomsättning	1 497 384	1 491 218

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och avfall.

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	48 493	66 025
Uppvärmning	377 096	347 283
Vatten och avlopp	131 309	104 857
Sophämtning/grovsopor/återvinning	45 067	34 830
Sotning	3 463	10 215
Service värmeanläggning	6 376	3 188
Hiss	8 053	4 158
Grundavtal hiss	11 936	11 936
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	5 016	0
Fastighetsstäd	27 625	26 750
Fastighetsförsäkring	59 900	53 370
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 580	59 391
Reparation och underhåll	0	4 895
Reparation och underhåll VVS	9 725	342 195
Reparation och underhåll el	6 038	0
Reparation och underhåll hiss	43 607	5 416
Reparation och underhåll uppvärmning	107 531	8 188
Portar och lås	1 831	7 328
Gård/trädgård	15 059	0
Totalt driftkostnader	968 705	1 090 025

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	5 220	5 220
Arvode ekonomisk förvaltning	61 104	59 556
Extra ekonomisk förvaltning	3 747	10 587
Revisionsarvode	19 625	18 125
Webbsida	485	3 221
Advokat- och rättegångskostnader	0	28 125
Konsultarvode	1 738	13 484
Bankkostnader	7 446	7 345
Föreningsomkostnader	5 895	6 539
Övriga kostnader	0	4 676
Totalt övriga externa kostnader	105 260	156 878

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 619 231	5 619 231
Inköp	174 452	0
Utgående anskaffningsvärden	5 793 683	5 619 231
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 029 589	- 1 925 609
Årets avskrivningar	- 103 980	- 103 980
Utgående avskrivningar	-2 133 569	-2 029 589
Utgående redovisat värde	3 660 114	3 589 642
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 627 000	23 627 000
Taxeringsvärde mark	59 904 000	59 904 000
	83 531 000	83 531 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätterna	5 220	5 220
Fastighetsförsäkring	20 530	18 836
FRUBO AB	5 381	5 092
Simply Brf	2 736	0
Summa	33 867	29 148

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank 2752644571	2025-02-28	3,316 %	1 400 000	1 400 000
Swedbank 2854819519	2025-02-28	3,316 %	1 400 000	1 400 000
Swedbank 2855501066	2025-02-28	3,316 %	1 578 125	1 578 125
Swedbank 2953691439	2025-02-28	3,316 %	1 400 000	1 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 778 125	5 778 125
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 778 125	-5 778 125
			0	0

Samtliga lån har villkorsändringsdag 2025 och redovisas därför som kortfristig skuld men lånen planeras att förlängas.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 5 778 125 kr.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	199 440	300 728
Upplupna utgiftsräntor	17 564	25 477
Stockholm Exergi	49 427	51 922
Stockholm Vatten och Avfall	29 513	23 321
Ellevio el	2 209	2 031
Fastighetsägarna	0	13 484
Vattenfall	1 724	0
Summa	299 877	416 963

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 885 000	6 885 000
Summa:	6 885 000	6 885 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dick Erixon
Ordförande

Maria Gillholm
Ledamot

Karin Hallåker
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tore Isacson
Intern revisor

RB Revision AB
Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor