

# Årsredovisning

---

## *BRF Smältrullen*

769618-1952

Styrelsen för BRF Smältrullen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Föreningen är ägare till fastigheterna Bärnvågen 3 och Smältrullen 6.

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

## Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 17 maj 2018 valdes nedanstående styrelse:

Herman Peterson, Ordförande  
Tobias Barenthin Lindblad, Sekreterare  
Birjer Birgersson, Ledamot  
Lina Högberg, Ledamot  
Lisa Runfors, Ledamot

Mimmi Edgren, Suppleant  
Fredrik Eriksson, Suppleant

## Revisorer

Till revisorer valdes

Bo Lyngéus, Ordinarie revisor  
Cengiz Bozkaya, Revisorssuppleant

## Styrelseval

Ordinarie ledamöter och suppleanterna omväljs varje år.

## Föreningsfrågor

- Ordinarie föreningsstämma avseende 2017 hölls 2018-05-17.
- Styrelsen hade under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 11 stycken protokollförda sammanträden.
- Föreningen består av 75 lägenheter. Antalet bostadsrätter i föreningen vid årsskiftet 2018/2019 är 70. Föreningen upplåter med hyresrätt 5 lägenheter. Lägenheternas sammanlagda area är 3254 kvm.
- Byggnaderna innehåller 12 lokaler/förråd om 502 kvm och ett garage om 37 kvm.
- Under året har 4 stycken överlåtelse skett.
- Antalet medlemmar 2018-12-31 var 92 stycken.

## Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Bostadsrättsförvaltning Sv. AB.
- Lokalvården har skötts av Städa Rent AB.
- Snöröjning har gjorts av Myrängen Entreprenad & Fastighetsservice AB och Jain Trädgård AB.
- Fastighetsskötsel har utförts av AMV Fastighetsvård AB.
- Leverantör av bredband är Stockholms Stadsnät AB.
- Styrelsearvode har utgått med två prisbasbelopp, d.v.s. 91 000 kr.

#### Fastigheterna

- En av föreningens lägenheter som hyrdes ut som hyresrätt sades upp under 2018 med avflyttning i början av 2019. Lägenheten är av stort renoveringsbehov. Styrelsens avsikt är att upplåta lägenheten som bostadsrätt under 2019.
- Föreningen blev stämnda på 74 656 kr av entreprenören som gjorde bytet av dagvattenbrunnarna. Föreningen gjorde en förlikning där vi skulle betala 34 656 kr efter att föreningen hade fått relationsritningar av entreprenören. Föreningen betalade ut beloppet i början av 2019.
- Under 2018 gick villkorsbundenhet ut för tre av föreningens lån. Lånet på 6 miljoner med räntan kopplad till 3 månaders STIBOR ränta plus ett påslag löper med samma villkort som tidigare under ytterligare 2 år. De övriga två lånen på vardera 5 miljoner har bundits på 5 år med räntan 1,6 procent.

#### Föreningens utveckling

Styrelsen har ingen avsikt att ändra avgifterna för 2019. De åren som föreningen inte gör några betydande renoveringar gör vi ett positivt resultat med nuvarande räntanivå och kostnadsstruktur, som 2018. Föreningen har ett investeringsbehov bestående av renovering av fastigheterna, både invändigt och utvändigt. 2019 förväntas föreningen åter göra ett underskott, men vi har medlen att göra de närmaste planerade renoveringar utan att behöva ta upp nya lån.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	
Nettoomsättning	2 842	2 854	2 871	2 845	2 944
Resultat efter finansiella poster	277	-1 981	388	-1 137	507
Soliditet %	73	73	74	73	73

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåt.avg.</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	54 476 679	8 817 856	329 802	-2 796 863	-1 981 153
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 981 153	1 981 153
Avsättning underhållsfond			325 000	-325 000	
Årets resultat					277 172
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 476 679</b>	<b>8 817 856</b>	<b>654 802</b>	<b>-5 103 016</b>	<b>277 172</b>
					<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång					<b>58 846 321</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					<b>0</b>
Avsättning underhållsfond					<b>0</b>
Årets resultat					<b>277 172</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>59 123 493</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-5 103 017
Årets resultat	277 172
<i>Summa</i>	<i>-4 825 845</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	325 000
Balanseras i ny räkning	-5 150 845
<i>Summa</i>	<i>-4 825 845</i>

Planenligt underhåll 2018 uppgår till 0 kr (fg.år 0 kr)

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

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m m</b>	<b>2</b>		
Hyror avgifter mm.		2 842 021	2 853 555
<b>Summa</b>		<b>2 842 021</b>	<b>2 853 555</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Köpta tjänster fastighetskötsel	3	-334 965	-2 529 191
Taxebundna kostnader	4	-871 506	-859 995
Fastighetsskatt		-132 725	-131 075
Övriga externa förvaltningskostnader	5	-123 931	-126 687
Personalkostnader	6	-116 261	-116 438
Avskrivningar		-736 806	-736 808
<b>Summa</b>		<b>-2 316 194</b>	<b>-4 500 194</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>525 827</b>	<b>-1 646 639</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		527	—
Räntekostnader och liknande kostnader		-249 181	-334 514
<b>Summa</b>		<b>-248 654</b>	<b>-334 514</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>277 173</b>	<b>-1 981 153</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>277 173</b>	<b>-1 981 153</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>277 173</b>	<b>-1 981 153</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	73 446 081	74 007 494
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	3 465 092	3 622 596
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 891	35 780
<i>Summa</i>		76 929 064	77 665 870
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>76 929 064</b>	<b>77 665 870</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kassa och bank</i>		3 872 704	2 943 699
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 872 704</b>	<b>2 943 699</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 801 768</b>	<b>80 609 569</b>

		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		63 294 535	63 294 535
Reservfond		654 802	329 802
<i>Summa</i>		<b>63 949 337</b>	<b>63 624 337</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 103 017	-2 796 863
Årets resultat		277 172	-1 981 153
<i>Summa</i>		<b>-4 825 845</b>	<b>-4 778 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 123 492</b>	<b>58 846 321</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	21 000 000	21 000 000
<b>Summa</b>		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		224 766	258 887
Skatteskulder		274 249	268 884
Övriga skulder		–	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 261	235 453
<b>Summa</b>		<b>678 276</b>	<b>763 248</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>21 678 276</b>	<b>21 763 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 801 768</b>	<b>80 609 569</b>

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre föreningar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100
Byggandsinventarier	5,00	20
Bergvärmeanläggning	3,34	30
Tvättutrustning	10,00	10

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 Rörelsens intäkter

	2018	2017
Intäkter Bostäder	2 471 675	2 471 986
Intäkter Lokaler	339 388	339 148
Intäkter Parkering	17 280	17 280
Övriga Intäkter	13 678	25 141
	<b>2 842 021</b>	<b>2 853 555</b>

### Not 3 Köpta tjänster fastighetsskötsel

	2018	2017
Inköp material för fastighetsförvaltning	7 073	6 081
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	43 375	43 198
Entreprenadkostnad städning	35 828	34 826
Övriga entreprenadkostnader	15 089	15 136
Reparation och underhåll i gemensamma utrymmen	158 416	44 171
Reparation/underhåll av lås	1 559	6 337
Skötsel grönytor och snöröjning	64 903	27 323
Pant och överlåtelseavgifter	8 723	25 151
Planenligt underhåll	—	2 326 968
	<b>334 966</b>	<b>2 529 191</b>



Not 4	Taxebundna kostnader	2018	2017
	El och uppvärmning	473 025	466 548
	Vatten och avlopp	117 989	111 713
	Sophämtning	97 580	93 268
	Fastighetsförsäkring	55 764	61 910
	Kabel TV	20 257	19 898
	Bredband och IT Tjänster	106 892	106 656
		<b>871 507</b>	<b>859 993</b>

Not 5	Övriga externa förvaltningskostnader	2018	2017
	Ersättnings revisor	12 343	11 856
	Ekonomisk förvaltning	88 142	61 081
	Konsultarvoden	9 696	38 297
	Övriga föreningskostnader	13 750	15 453
		<b>123 931</b>	<b>126 687</b>

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader:</i>		
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
			Pensions-
			kostnader
	Styrelsearvoden och arbetsgrupper	88 465	88 600
		<b>88 465</b>	<b>88 600</b>
	Sociala kostnader	27 796	27 838
			Pensions-
			kostnader

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	77 926 064	77 926 064
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>77 926 064</b>	<b>77 926 064</b>
	Ingående avskrivningar	-3 918 570	-3 357 155
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-561 413	-561 415
	Utgående avskrivningar	<b>-4 479 983</b>	<b>-3 918 570</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 446 081</b>	<b>74 007 494</b>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	22 326 000	22 326 000
	Byggnader	29 719 000	29 719 000
	<b>Summa</b>	<b>52 045 000</b>	<b>52 045 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>Bergvärmeanläggning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	4 725 125	4 725 125
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>4 725 125</b>	<b>4 725 125</b>
	Ingående avskrivningar	-1 102 529	-945 025
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-157 504	-157 504
	Utgående avskrivningar	<b>-1 260 033</b>	<b>-1 102 529</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 465 092</b>	<b>3 622 596</b>
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	178 894	178 894
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>178 894</b>	<b>178 894</b>
	Ingående avskrivningar	-143 114	-125 225
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 889	-17 889
	Utgående avskrivningar	<b>-161 003</b>	<b>-143 114</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 891</b>	<b>35 780</b>
	Tvättstugan		
<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Lån Nordea hypotek 1,500% ffd 2021-05-19	5 000 000	5 000 000
	Lån Nordea hypotek 1,600% ffd 2023-05-15	5 000 000	5 000 000
	Lån Nordea hypotek 1,600% ffd 2023-05-15	5 000 000	5 000 000
	Lån Nordea hypotek 0,644% ffd 2019-06-11	6 000 000	6 000 000
		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Stockholm Bärvågen 3	10 800 000	10 800 000
	Stockholm Smältrullen 6	19 200 000	19 200 000
		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 2019-04-08



Birjer Birgersson



Tobias Barenthin



Herman Peterson



Lina Högberg



Lisa Färnestrand Runfors

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2019



Bo Lynggeus  
Godkänd revisor

