

# Årsredovisning

---

## *BRF Smältrullen*

769618-1952

Styrelsen för BRF Smältrullen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

#### Allmänt om 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 9 juni 2020 valdes nedanstående styrelse:

Herman Peterson, Ordförande  
Tobias Barenthin Lindblad, Sekreterare  
Fredrik Eriksson, Ledamot  
Birjer Birgersson, Ledamot  
Lisa Runfors, Ledamot

Sara Edlund, Suppleant

#### Revisorer

Till revisorer valdes:

Erik Hallander, Ordinarie revisor  
Cengiz Bozkaya, Revisorssuppleant

#### Styrelseval

Ordinarie ledamöter och suppleanter omväljs varje år.

#### Föreningsfrågor

- Ordinarie föreningsstämma avseende 2019 hölls 2020-06-09.
- Styrelsen har 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 2020/2021 är 71 stycken. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 lägenheter. En lägenhet var tom i väntan på att upplåtals som bostadsrätt. Lägenheternas sammanlagda area är 3 254 kvm.
- Byggnaderna innehåller 12 lokaler/förråd om 502 kvm och ett garage om 37 kvm.
- Under året har 13 överlåtelser skett.
- Antalet medlemmar 2020-12-31 var 99 stycken.

#### Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Bostadsförvaltning Sverige AB.
- Lokalvården har skötts av Städa Rent AB.
- Snöröjning har gjorts av 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. 94 600 kr.

#### Fastigheterna

- Föreningen renoverade och målade om trapphusen under 2020. Entreprenören som föreningen anlidade var Bruske Måleri AB. Kontraktssumman uppgick till 566 400 kr, till den tillkommer kostnad för upprättande av förfrågningsunderlag och besiktning. Kostnaden för förfrågningsunderlag har delvis tagits under föregående år.
- Föreningen hade ett störningsår 2019/2020. Styrelsen anlidade juridisk hjälp för att avgöra om föreningen hade tillräckligt bevisning som skulle hålla vid en eventuell domstolsprövning om hyresavtalet sades upp av föreningen. Hyresgästen valde att själv säga upp hyresavtalet under 2020.
- Lägenheten som blev tom vid uppsägningen av hyreskontraktet renoverades inför upplåtelse av lägenheten till bostadsrätt. Kostnaden för renoveringen uppgick till 164 769 kr. Lägenheten uppläts i början av 2021 till bostadsrätt. Insatsen är 485 530 kr och upplåtelseavgiften 1 789 470 kr, totalt 2 275 000 kr. Mäklararvodet uppgick till 61 000 kr.
- Hyresgästen till lokal Tvingvägen 22-24 sade upp hyreskontraktet under 2020.

#### Föreningens utveckling

Styrelsen har ingen avsikt att ändra avgifterna 2021. Föreningen har ett investeringsbehov bestående av renovering av fastigheterna, både invändigt och utvändigt. 2021 förväntas föreningen återigen göra ett underskott på grund av renoveringskostnader. Likviditeten är god och styrelsen har intention att amortera någon miljon på föreningens lån under 2021.

Under 2021 har styrelsen tänkt att föreningen ska renovera taken tillsammans med skorstenarna. Behövs byggställningar i samband med renoveringen av taken kanske föreningen också renoverar fasadernas tegelfogar samtidigt.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	2 836	2 817	2 842	2 854
Resultat efter finansiella poster	-188	-58	277	-1 981
Soliditet %	74	74	73	73

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 249 930	10 644 605	979 802	-5 150 845	-58 245
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-58 245	58 245
Avsättning underhållsfond			325 000	-325 000	
Årets resultat					-187 766
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 249 930</b>	<b>10 644 605</b>	<b>1 304 802</b>	<b>-5 534 090</b>	<b>-187 766</b>
					<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång					<b>61 665 247</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					<b>0</b>
Avsättning underhållsfond					<b>0</b>
Årets resultat					<b>-187 766</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>61 477 481</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-5 534 089
Årets resultat	-187 766
<i>Summa</i>	<i>-5 721 855</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	325 000
Balanseras i ny räkning	-6 046 855
<i>Summa</i>	<i>-5 721 855</i>

Planenligt underhåll uppgår till 0 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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2</b>		
Hyror, avgifter mm.		2 835 931	2 816 796
Övriga rörelseintäkter		25 786	40 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 861 717</b>	<b>2 856 796</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Köpta tjänster fastighetsskötsel	3	-795 821	-479 032
Taxebundna kostnader	4	-861 360	-888 282
Fastighetsskatt		-136 815	-132 915
Övriga externa förvaltningskostnader	5	-138 177	-271 744
Personalkostnader	6	-107 055	-119 592
Avskrivningar		-718 916	-736 810
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 758 144</b>	<b>-2 628 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>103 573</b>	<b>228 421</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 338	-286 666
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-291 338</b>	<b>-286 666</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-187 765</b>	<b>-58 245</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-187 765</b>	<b>-58 245</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-187 765</b>	<b>-58 245</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 323 254	72 884 666
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	3 150 084	3 307 588
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>75 473 338</i>	<i>76 192 254</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 473 338</b>	<b>76 192 254</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 825 187	7 051 602
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 825 187</i>	<i>7 051 602</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 825 187</b>	<b>7 051 602</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 298 525</b>	<b>83 243 856</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 894 535	65 894 535
Fond för yttre underhåll	1 304 802	979 802
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>67 199 337</i>	<i>66 874 337</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 534 089	-5 150 845
Årets resultat	-187 766	-58 245
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 721 855</i>	<i>-5 209 090</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>61 477 482</b>	<b>61 665 247</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11 21 000 000	21 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	378 387	125 552
Skatteskulder	275 600	276 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 056	176 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>821 043</b>	<b>578 609</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>83 298 525</b>	<b>83 243 856</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Byggnadsinventarier	5	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3,34	30
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Intäkter bostäder	2 461 566	2 435 125
Intäkter lokaler	324 923	339 724
Intäkter parkering	17 280	17 280
Övriga intäkter	57 948	64 667
	<b>2 861 717</b>	<b>2 856 796</b>

### Not 3 Köpta tjänster fastighetsskötsel

	2020	2019
Material fastighetsförvaltning	-3 972	-2 863
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	-46 234	-44 944
Entreprenadkostnad städning	-37 552	-36 742
Övriga entreprenadkostnader	-13 591	-13 985
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	-621 091	-277 656
Reparation och underhåll lås	-468	-14 208
Skötsel utemiljö och snöröjning	-37 874	-58 852
Pant- och överlåtelseavgifter	-35 037	-29 782
	<b>-795 819</b>	<b>-479 032</b>

### Not 4 Taxebundna kostnader

	2020	2019
El och uppvärmning	-432 129	-529 958
Vatten och avlopp	-125 097	-93 588
Sophantering	-112 140	-80 843
Fastighetsförsäkring	-62 928	-56 357
Kabel-TV	-20 794	-20 643
Bredband	-108 272	-106 892
	<b>-861 360</b>	<b>-888 281</b>



Not 5	Övriga externa förvaltningskostnader	2020	2019
	Ersättning revisor	-12 342	-12 342
	Ekonomisk förvaltning	-85 047	-83 966
	Konsultarvoden	-25 799	-81 159
	Övriga föreningskostnader	-14 989	-94 277
		<b>-138 177</b>	<b>-271 744</b>

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-93 000	-91 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-93 000</i>	<i>-91 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-14 055	-28 592
	<i>Totala arvoden samt sociala kostnader</i>	<i>-107 055</i>	<i>-119 592</i>

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	77 926 064	77 926 064
	Utgående anskaffningsvärden	77 926 064	77 926 064
	Ingående avskrivningar	-5 041 398	-4 479 983
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-561 412	-561 415
	Utgående avskrivningar	-5 602 810	-5 041 398
	<b>Redovisat värde</b>	<b>72 323 254</b>	<b>72 884 666</b>

Taxeringsvärde byggnad: 34 022 000  
Taxeringsvärde mark: 36 942 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 725 125	4 725 125
	Utgående anskaffningsvärden	4 725 125	4 725 125
	Ingående avskrivningar	-1 417 537	-1 260 033
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-157 504	-157 504
	Utgående avskrivningar	-1 575 041	-1 417 537
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 150 084</b>	<b>3 307 588</b>

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	178 894	178 894
	Utgående anskaffningsvärden	178 894	178 894
	Ingående avskrivningar	-178 894	-161 003
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	–	-17 891
	Utgående avskrivningar	-178 894	-178 894
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	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 0,724%, ffd 2021-06-11	-6 000 000	-6 000 000
		<b>-21 000 000</b>	<b>-21 000 000</b>

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Stockholm Bärvägen 3	10 800 000	10 800 000
	Stockholm Smältrullen 6	19 200 000	19 200 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 2021-06-07



Fredrik Eriksson



Tobias Barenthin Lindblad



Herman Peterson



Birger Birgersson



Lisa Färnestrand Runfors

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-11



Erik Hallander  
Auktoriserad revisor

