

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).

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningen är ägare till fastigheterna Bärvågen 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 överlåtelser 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 & Fastighetservice 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.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	
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

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

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
Rörelsens intäkter m m	2		
Hyror avgifter mm.		2 842 021	2 853 555
Summa		2 842 021	2 853 555
Rörelsens kostnader			
Köpta tjänster fastighetsskötsel	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
Summa		-2 316 194	-4 500 194
RÖRELSERESULTAT		525 827	-1 646 639
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		527	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-249 181	-334 514
Summa		-248 654	-334 514
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		277 173	-1 981 153
RESULTAT FÖRE SKATT		277 173	-1 981 153
ÅRETS RESULTAT		277 173	-1 981 153

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<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>		<i>76 929 064</i>	<i>77 665 870</i>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 929 064	77 665 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kassa och bank</i>		<i>3 872 704</i>	<i>2 943 699</i>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 872 704	2 943 699
SUMMA TILLGÅNGAR		80 801 768	80 609 569

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

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
	2 842 021	2 853 555

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
	334 966	2 529 191

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
		871 507	859 993

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
		123 931	126 687

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

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	77 926 064	77 926 064
	Ingående avskrivningar	-3 918 570	-3 357 155
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-561 413	-561 415
	Utgående avskrivningar	-4 479 983	-3 918 570
	Utgående redovisat värde	73 446 081	74 007 494
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	22 326 000	22 326 000
	Byggnader	29 719 000	29 719 000
	Summa	52 045 000	52 045 000

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

UNDERSKRIFTER

Hägersten den

Birjer Birgersson

Tobias Barenthin

Herman Peterson

Lina Högberg

Lisa Färnestrand Runfors

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo Lyngeus
Godkänd revisor