

Årsredovisning

BRF Smältrullen

769618-1952

Styrelsen för BRF Smältrullen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 - 11
- Underskrifter	12

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 29 juni 2022 valdes nedanstående styrelse:

Herman Peterson, Ordförande
Tobias Barenthin Lindblad, Sekreterare
Fredrik Eriksson, Ledamot
Birger Birgersson, Ledamot

Revisorer

Till revisorer valdes:

Emil Flodqvist, Ordinarie revisor
Cengiz Bozkaya, Revisorssuppleant

Styrelseval

Ordinarie ledamöter och suppleanter omväljs varje år.

Föreningsfrågor

- Ordinarie föreningsstämma avseende 2021 hölls 2022-06-29.
- 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 2022/2023 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.
- Under året har 12 överlåtelser skett.
- Antalet medlemmar 2022-12-31 var 103 stycken.
- Föreningen hade två städdagar under 2022, 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.
- Fastighetsskötsel har utförts av AMV Fastighetsvård AB.
- Leverantör av bredband är Stockholms Stadsnät AB.
- Styrelsearvode har utgått med två prisbasbelopp, d.v.s. 96 600 kr.

Fastigheterna

- Föreningen ansökte om bygglov för att göra om lokalen Tvingvägen 22-24 till bostäder. I början av 2023 fick föreningen avslag på ansökan. Föreningen har skickat in en reviderad ansökan. AFRY har hjälpt föreningen med bygglovsansökan.
- Hyrorna för bostadshyresgästerna har höjts med 10 procent i från andra kvartalet 2023.

Föreningens utveckling

Föreningen har ett investeringsbehov bestående av renovering av fastigheterna, både invändigt och utvändigt. Under 2023 förväntas föreningen återigen göra ett underskott på grund av renoveringskostnader. Två lån på 5 miljoner vardera förfaller under 2023. Styrelsen har valt att amortera 1 miljon på ett av lånen. Likviditeten är god då föreningen har ca 8 miljoner på banken. Förlusten 2022 motsvarar huvudsakligen inkomsttappet som föreningen fick då hyresavtalet avseende lokalen Tvingvägen 22-24 sades upp. Föreningens bundna pris på elen löper ut vid månadsskiftet november/december 2023. Det var ca 10 år sedan avgiften höjdes men den kommer troligtvis att höjas med 5-10 procent i höst. Inget beslut är ännu fattat i frågan.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 660	2 638	2 836	2 817
Resultat efter finansiella poster	-182	-292	-188	-58
Soliditet %	76	76	74	74

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 170 725	1 629 802	-6 046 855	-291 623	63 462 049
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-291 623	291 623	0
Avsättning underhållsfond		325 000	-325 000		0
Årets resultat				-181 831	-181 831
Belopp vid årets utgång	68 170 725	1 954 802	-6 663 478	-181 831	63 280 218

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 663 478
Årets resultat	-181 831
<i>Summa</i>	<i>-6 845 309</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	325 000
Balanseras i ny räkning	-7 170 309
<i>Summa</i>	<i>-6 845 309</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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Hyror, avgifter mm.		2 659 545	2 638 211
Övriga rörelseintäkter		12 893	31 098
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 672 438	2 669 309
Rörelsekostnader			
Köpta tjänster fastighetsskötsel	3	-306 750	-598 485
Taxebundna kostnader	4	-1 010 462	-933 538
Fastighetsskatt		-148 305	-139 065
Övriga externa förvaltningskostnader	5	-245 376	-190 646
Personalkostnader	6	-125 112	-124 321
Avskrivningar		-718 919	-718 919
Summa rörelsekostnader		-2 554 924	-2 704 974
Rörelseresultat		117 514	-35 665
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 346	-255 958
Summa finansiella poster		-299 346	-255 958
Resultat efter finansiella poster		-181 832	-291 623
Resultat före skatt		-181 832	-291 623
Årets resultat		-181 832	-291 623

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 200 425	71 761 840
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	2 835 075	2 992 579
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>74 035 500</i>	<i>74 754 419</i>
Summa anläggningstillgångar		74 035 500	74 754 419
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	5
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>–</i>	<i>5</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 816 514	8 292 820
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>8 816 514</i>	<i>8 292 820</i>
Summa omsättningstillgångar		8 816 514	8 292 825
SUMMA TILLGÅNGAR		82 852 014	83 047 244

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 170 725	68 170 725
Fond för yttre underhåll		1 954 802	1 629 802
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>70 125 527</i>	<i>69 800 527</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 663 478	-6 046 855
Årets resultat		-181 831	-291 623
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 845 309</i>	<i>-6 338 478</i>
Summa eget kapital		63 280 218	63 462 049
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	9 000 000	19 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	19 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 000 000	–
Leverantörsskulder		80 293	138 854
Skatteskulder		287 370	275 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 133	170 461
Summa kortfristiga skulder		10 571 796	585 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 852 014	83 047 244

KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	117 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	718 919
Erlagd ränta	-299 346
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>537 087</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	5
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-13 399

Kassaflöde från den löpande verksamheten	523 693
---	----------------

Årets kassaflöde	523 693
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	8 292 820
Likvida medel vid årets slut	8 816 513

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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3,34	30
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

Not 2	Rörelseintäkter	2022	2021
	Intäkter bostäder	2 447 101	2 453 420
	Intäkter lokaler	159 396	143 720
	Intäkter parkering	17 280	17 280
	Övriga intäkter	48 661	54 889
		2 672 438	2 669 309

Not 3	Köpta tjänster fastighetsskötsel	2022	2021
	Material fastighetsförvaltning	-1 809	-7 806
	Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	-12 144	-47 817
	Entreprenadkostnad städning	-52 428	-34 940
	Övriga entreprenadkostnader	-14 626	-13 651
	Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	-122 176	-368 452
	Reparation och underhåll lås	-1 804	-4 486
	Skötsel utemiljö och snöröjning	-64 955	-93 247
	Pant- och överlåtelseavgifter	-36 808	-28 087
		-306 750	-598 486

Not 4	Taxebundna kostnader	2022	2021
	El och uppvärmning	-582 003	-484 992
	Vatten och avlopp	-141 005	-134 815
	Sophantering	-102 551	-123 705
	Fastighetsförsäkring	-65 989	-64 754
	Kabel-TV	-21 982	-20 988
	Bredband	-96 932	-104 284
		-1 010 462	-933 538

Not 5	Övriga externa förvaltningskostnader	2022	2021
	Ersättning revisor	-16 875	-15 125
	Ekonomisk förvaltning	-93 428	-86 640
	Konsultarvoden	-112 139	-3 062
	Övriga föreningskostnader	-22 934	-85 819
		-245 376	-190 646

Not 6	Personalkostnader	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-95 200	-94 598
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-95 200	-94 598
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-29 912	-29 723
	<i>Totala arvoden samt sociala kostnader</i>	-125 112	-124 321

Not 7	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	77 926 064	77 926 064
	Utgående anskaffningsvärden	77 926 064	77 926 064
	Ingående avskrivningar	-6 164 224	-5 602 810
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-561 415	-561 414
	Utgående avskrivningar	-6 725 639	-6 164 224
	Redovisat värde	71 200 425	71 761 840

Taxeringsvärde byggnad: 44 227 000

Taxeringsvärde mark: 65 211 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 725 125	4 725 125
	Utgående anskaffningsvärden	4 725 125	4 725 125
	Ingående avskrivningar	-1 732 546	-1 575 041
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-157 504	-157 505
	Utgående avskrivningar	-1 890 050	-1 732 546
	Redovisat värde	2 835 075	2 992 579

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	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 10	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Lån Nordea hypotek 1,050%, ffd 2026-05-20	-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 3,430%, ffd 2025-06-13	-4 000 000	-4 000 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	10 000 000	–
		-9 000 000	-19 000 000

Två av lånen förfaller under 2023 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 11	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	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

Fredrik Eriksson

Tobias Barenthin Lindblad

Herman Peterson

Birjer Birgersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2023 15:13

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö • 31.05.2023 10:10

DOCUMENT ID:

S1c1bFN8h

ENVELOPE ID:

rJFybF4Uh-S1c1bFN8h

DOCUMENT NAME:

769618-1952 BRF Smältrullen 20221231.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAX HERMAN PETERSON herman.pe@proton.me	Signed Authenticated	01.06.2023 16:48 01.06.2023 16:47	eID High	Swedish BankID (DOB: 1975/02/07) Swedish BankID (SSN: 197502070316)
2. Fredrik Eriksson fredrik.eriksson@aon.se	Signed Authenticated	02.06.2023 08:20 02.06.2023 08:18	eID High	Swedish BankID (DOB: 1974/03/16) Swedish BankID (SSN: 197403160117)
3. Tobias Barenthin Lindblad tobias.lindblad@smaltrullen.se	Signed Authenticated	05.06.2023 10:00 05.06.2023 09:57	eID High	Swedish BankID (DOB: 1973/04/05) Swedish BankID (SSN: 197304050136)
4. Birjer Hans Bengt Mikael Birgersson birjersson@pm.me	Signed Authenticated	07.06.2023 15:02 07.06.2023 14:52	eID High	Swedish BankID (DOB: 1983/09/11) Swedish BankID (SSN: 198309110016)
5. EMIL FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	07.06.2023 15:13 07.06.2023 15:10	eID High	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) Swedish BankID (SSN: 198705140252)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed