

Årsredovisning

BRF Smältrullen

769618-1952

Styrelsen för BRF Smältrullen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 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 16 maj 2019 valdes nedanstående styrelse:

Herman Peterson, Ordförande
Tobias Barenthin Lindblad, Sekreterare
Fredrik Eriksson, Ledamot
Lina Högberg, Ledamot
Lisa Runfors, Ledamot

Birjer Birgersson, Suppleant
Linus Klevebäck, Suppleant

Revisorer

Till revisorer valdes

Bo Lyngéus, Ordinarie revisor
Cengiz Bozkaya, Revisorssuppleant

Styrelseval

Ordinarie ledamöter och suppleanterna omväljs varje år.

Föreningsfrågor

- Ordinarie föreningsstämma avseende 2019 hölls 2019-05-16.
- Styrelsen hade under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 10 stycken protokollförda sammanträden.
- Föreningen består av 75 lägenheter. Antalet bostadsrätter i föreningen vid årsskiftet 2019/2020 är 71 st. Föreningen upplåter med hyresrätt 4 lägenheter. Lägenheternas sammanlagda area är 3254 kvm.
- Byggnaderna innehåller 12 lokaler/förråd om 502 kvm och ett garage om 37 kvm.
- Under året har 10 st överlåtelse samt 1 st upplåtelse skett.
- Antalet medlemmar 2019-12-31 var 97 st.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Bostadsrättsförvaltning Sv. AB.
- Lokalvården har skötts av Städa Rent AB.
- Snöröjning har gjorts 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. 93 000 kr.

Fastigheterna

- Föreningen gjorde under 2019 obligatorisk energibesiktning. Den utfördes av Energikompetens i Sverige AB.
- Föreningen upplät hyresrätten som sades upp i början av 2019 med bostadsrätt under 2019 för 2 600 000 kr. Insatsen var 773 251 kr och upplåtelseavgiften var 1 826 749 kr. Lägenheten hade renoverats innan den uppläts som bostadsrätt. Renoveringen och andra kostnader i samband med upplåtelse uppgick till ca 220 000 kr plus mäklararvodet.
- Dörren till källsorteringshuset byttes under 2019. Kostnaden för dörren och montage var 24 750 kr.

Föreningens utveckling

Styrelsen har ingen avsikt att ändra avgifterna för 2020. Föreningen har ett investeringsbehov bestående av renovering av fastigheterna, både invändigt och utvändigt. År 2020 förväntas föreningen åter göra ett underskott, men vi har medlen för att göra de närmaste planerade renoveringarna utan att behöva ta upp nya lån.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	2 817	2 842	2 854	2 871	2 845
Resultat efter finansiella poster	-58	277	-1 981	388	-1 137
Soliditet %	74	73	73	74	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	654 802	-5 103 016	277 172
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				277 172	-277 172
Förändring medlemsinsatser	773 251				
Förändring upplåtelseavgifter		1 826 749			
Årets resultat					-58 245
Belopp vid årets utgång	55 249 930	10 644 605	654 802	-4 825 844	-58 245
					Totalt
Belopp vid årets ingång					59 123 493
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Förändring medlemsinsatser					773 251
Förändring upplåtelseavgifter					1 826 749
Årets resultat					-58 245
Belopp vid årets utgång					61 665 248

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 150 845
Årets resultat	-58 245
Summa	-5 209 090

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	325 000
Balanseras i ny räkning	-5 534 090
Summa	-5 209 090

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

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m m	2		
Hyror avgifter mm.		2 816 796	2 842 021
Övriga rörelseintäkter		40 000	–
Summa		2 856 796	2 842 021
Rörelsens kostnader			
Köpta tjänster fastighetsskötsel	3	-479 032	-334 965
Taxebundna kostnader	4	-888 282	-871 506
Fastighetsskatt		-132 915	-132 725
Övriga externa förvaltningskostnader	5	-271 744	-123 931
Personalkostnader	6	-119 592	-116 261
Avskrivningar		-736 810	-736 806
Summa		-2 628 375	-2 316 194
RÖRELSERESULTAT		228 421	525 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		–	527
Räntekostnader och liknande kostnader		-286 666	-249 181
Summa		-286 666	-248 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-58 245	277 173
RESULTAT FÖRE SKATT		-58 245	277 173
ÅRETS RESULTAT		-58 245	277 173

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 884 666	73 446 081
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	3 307 588	3 465 092
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	17 891
<i>Summa</i>		76 192 254	76 929 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 192 254	76 929 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kassa och bank</i>		7 051 602	3 872 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 051 602	3 872 704
SUMMA TILLGÅNGAR		83 243 856	80 801 768

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och emissionsinsatser	65 894 535	63 294 535
Reservfond	979 802	654 802
<i>Summa</i>	<i>66 874 337</i>	<i>63 949 337</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	-5 150 845	-5 103 017
Årets resultat	-58 245	277 172
<i>Summa</i>	<i>-5 209 090</i>	<i>-4 825 845</i>
SUMMA EGET KAPITAL	61 665 247	59 123 492
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10, 11 21 000 000	21 000 000
Summa	21 000 000	21 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	125 552	224 766
Skatteskulder	276 069	274 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 988	179 261
Summa	578 609	678 276
SUMMA SKULDER	21 578 609	21 678 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 243 856	80 801 768

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	2019	2018
Intäkter Bostäder	2 435 125	2 471 675
Intäkter Lokaler	339 724	339 388
Intäkter Parkering	17 280	17 280
Övriga Intäkter	64 667	13 678
	2 856 796	2 842 021

Not 3 Köpta tjänster fastighetsskötsel	2019	2018
Inköp material för fastighetsförvaltning	-2 863	-7 073
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	-44 944	-43 375
Entreprenadkostnad städning	-36 742	-35 828
Övriga entreprenadkostnader	-13 985	-15 089
Reparation och underhåll i gemensamma utrymmen	-277 656	-158 416
Reparation/underhåll av lås	-14 208	-1 559
Skötsel grönytor och snöröjning	-58 852	-64 903
Pant och överlåtelseavgifter	-29 782	-8 723
	-479 032	-334 966

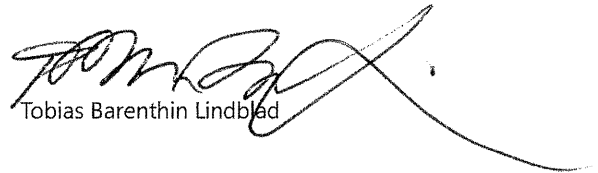
Not 8	Bergvärmeanläggning	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 725 125	4 725 125
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	4 725 125	4 725 125
	Ingående avskrivningar	-1 260 033	-1 102 529
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-157 504	-157 504
	Utgående avskrivningar	-1 417 537	-1 260 033
	Utgående redovisat värde	3 307 588	3 465 092
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	178 894	178 894
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	178 894	178 894
	Ingående avskrivningar	-161 003	-143 114
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 891	-17 889
	Utgående avskrivningar	-178 894	-161 003
	Utgående redovisat värde	0	17 891
	Tvättstugan		
Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	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 0,898% ffd 2021-06-11	6 000 000	6 000 000
		21 000 000	21 000 000
Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Stockholm Bärnvågen 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 2020-04-16



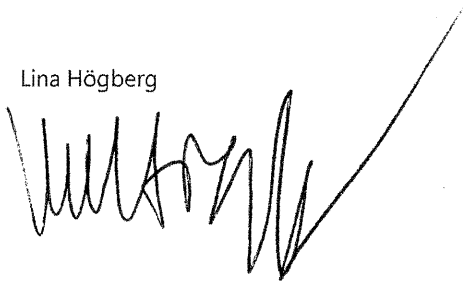
Fredrik Eriksson



Tobias Barentin Lindblad



Herman Peterson

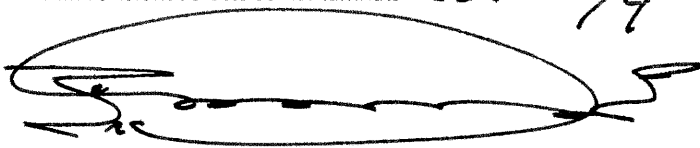


Lina Högberg



Lisa Färnestrand Runfors

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020



Bo Lyngéus
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smältrullen, org.nr 769618-1952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smältrullen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smältrullen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strängnäs den 31/4 2020



Bo Lyngéus

Godkänd revisor