

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smältan nr 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfällighetsföreningen Smältan. Föreningens andel är 10,2 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensam gård med underhåll och förbättringsåtgärder samt försäkring.

Styrelsen

Nils Anton Lindström	Ordförande
Ingrid Solveig Helena Nordén Kafe	Ledamot
Amanda Sara Helena Thorén	Ledamot

Christer Lennart Eldh	Suppleant
Karin Christina Winter	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Martin Lundqvist	Ordinarie Intern
Giovanna Gagliardi	Suppleant Intern

Valberedning

Hayati Kafé
Markus Kohlberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SMÄLTAN 9	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

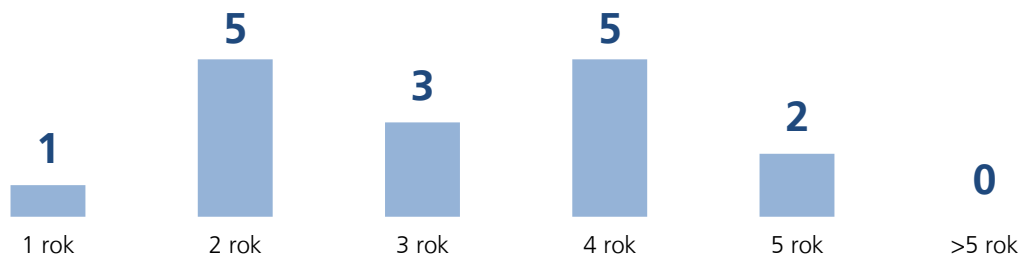
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 591 m², varav 1 437 m² utgör lägenhetsyta och 154 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sanna Johansson	45 m ²	2020-05-31
Wide Vistas Ent	43 m ²	2021-12-01
NELAB Invest	16 m ²	2021-04-30
Stockholms Inbrottskydd	50 m ²	2020-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av hiss	2018	
Tak	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2021	
Radonmätning	2021	
Sopsortering	2021	
Inventering radiatorer/värmesystem	2021	
Relining	2021	
Fönsterrenovering mot gatan plan 4-5	2021	
OVK	2021	
Stuprör gårdssida	2022	ej beslutat
Fasad innergård	2024	ej beslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Renab
Eldistribution	Fortum Markets
El	Nordic Green Energy
Snöröjning	Karlaplans Plåt
Städning trapphus	Evident Clean AB
Fjärrvärme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Kabel TV / Internet - Gruppavtal	Comhem

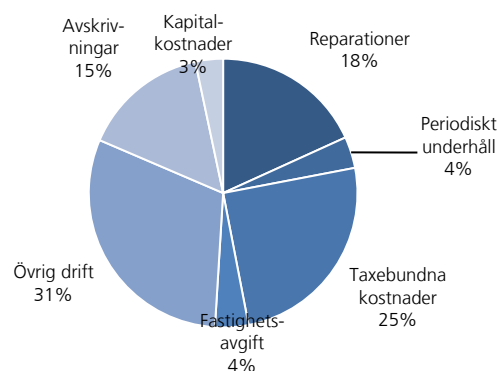
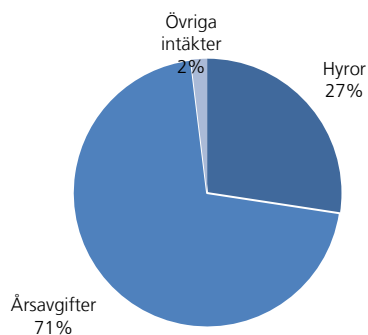
Föreningens ekonomi

Föreningen har tagit lån om 600 000 kr för att finansiera relining av husets avloppsstammar under år 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	319 953	369 216
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 006 205	1 871 488
Finansiella intäkter	15	32
Minskning kortfristiga fordringar	16 540	0
Ökning av långfristiga skulder	567 531	119 492
Ökning av kortfristiga skulder	15 678	31 321
	1 605 969	2 022 333
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 130 634	1 978 839
Finansiella kostnader	46 257	44 605
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	32 438
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 714
	1 176 891	2 071 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	749 031	319 953
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	429 078	-49 263

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 har varit ett år med en större och vissa mindre vattenläckor. Det har uppkommit icke budgeterade kostnader kopplade till vattenläckorna (åtgärder) vilket orsakat att andra underhållsarbeten skjutits på ett år. Även covid -19 har orsakat vissa förseningar av planerade underhåll i huset, då styrelsen velat minimera riskerna att sprida smitta genom arbeten som behöver utföras inne i lägenheterna.

Styrelsen har genomfört en undersökning av husets avloppsstammar vilket resulterat i beslut om relining till år 2021. Ett lån om 600 000 kr har tagits för att täcka kostnaderna för relining.

Styrelsen har under 2020 inlett felsökning i samband med inrapportering om störande ljud.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	495	471	485	462
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 791	1 781	1 573	1 492
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 690	2 295	2 283	1 906
Elkostnad/m ² totalyta	20	24	27	24
Värmekostnad/m ² totalyta	156	161	203	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	15	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	28	30	28
Soliditet (%)	42	48	52	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-383	-366	-161	-512
Nettoomsättning (tkr)	996	981	954	909

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 437 m² bostäder och 154 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	140 851	0	0	140 851
Upplåtelseavgifter	3 987 581	0	0	3 987 581
Fond för yttre underhåll	2 154 794	447 363	0	1 707 431
S:a bundet eget kapital	6 283 226	447 363	0	5 835 863
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 929 425	-447 363	-366 485	-2 115 577
Årets resultat	-382 546	-382 546	366 485	-366 485
S:a ansamlad förlust	-3 311 971	-829 909	0	-2 482 062
S:a eget kapital	2 971 255	-382 546	0	3 353 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-382 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 482 062
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 363
summa balanserat resultat	-3 311 971

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

52 423
-3 259 548

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	995 786	981 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 419	890 278
Summa rörelseintäkter		1 006 205	1 871 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-921 863	-1 789 010
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 804	-106 328
Personalkostnader	Not 6	-58 967	-83 501
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-211 875	-214 560
Summa rörelsekostnader		-1 342 509	-2 193 400
RÖRELSERESULTAT		-336 304	-321 912
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 257	-44 605
Summa finansiella poster		-46 242	-44 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-382 546	-366 485
ÅRETS RESULTAT		-382 546	-366 485

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	6 331 274	6 532 812
Maskiner	Not 9	20 004	30 340
Summa materiella anläggningstillgångar		6 351 277	6 563 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 351 277	6 563 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18 916
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	764 258	331 255
Summa kortfristiga fordringar		764 258	350 171
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 415	6 965
Summa kassa och bank		5 415	6 965
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		769 673	357 135
SUMMA TILLGÅNGAR		7 120 950	6 920 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 128 432	4 128 432
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 154 794	1 707 431
Summa bundet eget kapital		6 283 226	5 835 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 929 425	-2 115 577
Årets resultat		-382 546	-366 485
Summa fritt eget kapital		-3 311 971	-2 482 062
SUMMA EGET KAPITAL		2 971 255	3 353 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 817 656	1 850 000
Summa långfristiga skulder		1 817 656	1 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 047 550	1 447 675
Leverantörsskulder		85 307	54 462
Skatteskulder		9 932	6 724
Övriga skulder		25 857	18 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	163 393	188 710
Summa kortfristiga skulder		2 332 039	1 716 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 120 950	6 920 287

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Maskiner	5 år/10 år	5 år/10 år
Hiss	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	710 967	677 112
Hyror lokaler	275 784	274 336
Bredbandsintäkter	29 760	29 760
Hysesrabatt	-20 722	0
Öresutjämning	-2	2
	995 786	981 210

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	10 419	0
Försäkringsersättning	0	890 278
	10 419	890 278

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	25 898	25 178
	Fastighetskötsel gård beställning	0	3 700
	Snöröjning/sandning	8 938	8 938
	Städning entreprenad	30 085	40 362
	Städning enligt beställning	3 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 681	4 584
	Hissbesiktning	6 035	1 453
	Myndighetstillsyn	1 800	0
	Bevakning	0	4 231
	Gård	500	400
	Serviceavtal	12 433	3 999
	Förbrukningsmateriel	3 068	6 214
	Teleport/hissanläggning	1 996	0
	Brandskydd	1 315	5 938
		100 249	104 997
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 538
	Entré/trapphus	2 007	6 450
	VVS	91 798	65 118
	Värmeanläggning/undercentral	499	3 919
	Elinstallationer	4 219	0
	Hiss	17 242	0
	Fasad	0	19 505
	Vattenskada	137 778	1 068 319
		253 543	1 164 849
	Periodiskt underhåll		
	VVS	52 423	0
		52 423	0
	Taxebundna kostnader		
	El	31 390	38 754
	Värme	248 798	256 499
	Vatten	29 936	23 937
	Sophämtning/renhållning	36 115	27 472
	Grovsopor	0	6 511
		346 239	353 173
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 742	24 201
	Samfällighetsavgift	51 000	51 000
	Kabel-TV	35 791	35 746
	Bredband	492	492
		114 025	111 439
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 384	54 552
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	921 863	1 789 010

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	20 359	12 250
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	492
	Förvaltningsarvode	48 216	47 482
	Administration	3 412	2 823
	Korttidsinventarier	0	1 395
	Konsultarvode	71 559	36 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		149 804	106 328
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	64 400
	Sociala kostnader	11 667	19 101
		58 967	83 501
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	165 301	165 301
	Förbättringar	36 237	36 237
	Maskiner	10 336	13 022
		211 875	214 560
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 167 938	9 167 938
	Utgående anskaffningsvärde	9 167 938	9 167 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 635 126	-2 433 587
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 539	-201 539
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 836 664	-2 635 126
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 331 274	6 532 812
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 180 000	18 180 000
	Taxeringsvärde mark	41 072 000	41 072 000
		59 252 000	59 252 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	3 252 000	3 252 000
		59 252 000	59 252 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 188	70 750
	Nyanskaffningar	0	32 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 188	103 188
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 848	-59 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 336	-13 022
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 184	-72 848
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 004	30 340
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	20 642	18 266
	Klientmedel hos SBC	743 616	312 989
		764 258	331 255
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 707 431	1 302 568
	Reservering enligt stadgar	447 363	447 363
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-42 500
	Vid årets slut	2 154 794	1 707 431

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,860 %	491 250	496 250	2021-01-18
Handelsbanken	0,860 %	1 243 750	0	2021-12-01
Handelsbanken	1,600 %	0	150 000	2099-12-31
Handelsbanken	0,860 %	49 875	50 000	2021-07-20
Handelsbanken	1,600 %	0	493 750	2099-12-31
Handelsbanken	1,510 %	1 850 000	1 875 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,860 %	230 331	232 675	2021-01-29
Summa skulder till kreditinstitut		3 865 206	3 297 675	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 047 550	-1 447 675	
		1 817 656	1 850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 703 486 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 400 000	3 400 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	64 400	64 400
Sociala avgifter	20 234	20 234
Ränta	3 973	4 580
Avgifter och hyror	74 786	99 496
	163 393	188 710

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

År 2021 prioriteras relining av husets avloppsstammar. De horisontella rör ovanför hyresgästerna i den västra byggnaden byts ut helt till nya rör.

Fönsterrenovering av plan 4 & 5 planeras till år 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Nils Anton Lindström
Ordförande

Ingrid Solveig Helena Nordén Kafe
Ledamot

Amanda Sara Helena Thorén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Martin Lundqvist
Intern revisor