

Bf Smältan nr 1

Org.nr: 702002-0314

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Smältan nr 1, organisationsnummer 702002-0314, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens firma är Bostadsföreningen Smältan nr 1 utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för obegränsad tid åt sina medlemmar i fastigheten Smältan nr 1.

Föreningens säte är i Stockholm

Styrelse

Ordförande	Dick Erixon
Ledamot	Maria Gillholm
Ledamot	Adam Eklind
Suppleant	Mikael Davinder
Suppleant	Sofia Norring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Folksam via Bostadsrätterna

Underhållsplan

Förening har en underhållsplan.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

På stämman deltog 22 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-12-12.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om kompletteringsval till styrelsen..

Revisor

Extern	Stefan Gustafsson
	RB Revision AB
Intern	Tore Isacson, medlem

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Grimstad och Therese Anderbro

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Karlbergsvägen 67 och Norrbackagatan 46.

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1930

Fastighetsbeteckning: Smältan 1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Lokaler upplåtna med hyresrätt		
	Antal	Total yta m²		Antal	Total yta m²
1 rok	12	449	Lokaler	1	65
2 rok	12	775	Förråd		
3 rok	3	332			
4 rok	1	126			
5 rok	1	126			
Summa	29	1 808			

Totalt antal bostadslägenheter: 29

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Kvartalsavgiften höjdes med 25 procent per 1 januari 2023. Den kommer att vara oförändrad under 2024.

* Stambyten gällande vatten och avlopp sker partiellt i fastigheten i samband med att medlem genomför egen renovering av kök och/eller badrum. Under 2023 genomfördes inventering av stammarna och en stambytesstrategi har diskuterats. Visst fåtal stamfrekvenser behöver bytas relativt snart, andra inom förutsebar tid.

* Affärslokal i gatuplanet hyrs ut till Higgs Fisk AB.

* Fastighetens taxeringsvärde är 83 531 000 kr, varav marken utgör 59 904 000 kr

* Föreningen har inte upptagit nya lån under 2023, men har sedan tidigare kortfristiga lån om 5 778 125 kr hos Swedbank/Spintab. Den genomsnittliga räntan har varit 4,4 procent.

* Vissa serviceavtal finns, som att trappstädning sker av Viking Städservice.

* Slutord: Styrelsen har arbetat enligt rutiner med fastighetens underhåll, vilket har fortgått även om extrastämma behövdes för att göra fyllnadsval till styrelsen. Medlemmarna deltar i arbetet med skötseln av fastigheten. Styrelsen tackar för det goda samarbetet under 2023 och den goda gransämjan.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	35	29 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	2	
Avgående medlemmar under året	2	
Under året har 2 överlåtelser skett.		

35 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 491	1 192	1 192	1 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 92	85	- 685	177
Soliditet ¹ , %	-39	-37	- 38	- 24
Balansomslutning, tkr	4 491	4 544	4 702	4 410
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	765	612	638	638
Skuldsättning per kvm	3 085	3 198	3 198	2 871
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 196			
Sparande per kvm	204			
Räntekänslighet	4			
Energikostnad per kvm	277			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

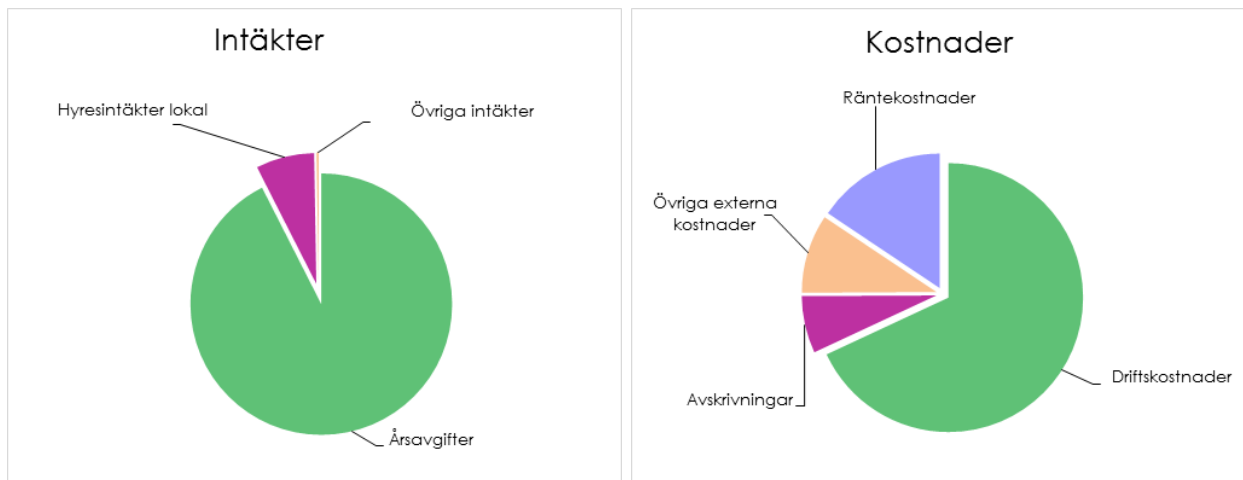
Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomiska åtaganden ska finansieras med antingen ianspråkstagande av fonderade medel eller med avgiftshöjning.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	286 790	1 748 970	1 765 491	1 033 434	-6 598 774	84 878
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			250 593		-250 593	
Balanseras i ny räkning					84 878	-84 878
Årets resultat						-91 949
Belopp vid årets utgång	286 790	1 748 970	2 016 084	1 033 434	-6 764 489	-91 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 764 489
Årets resultat	- 91 949
Totalt	- 6 856 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 593
Balanseras i ny räkning	- 7 107 031
Totalt	- 6 856 438

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 491 218	1 191 969
Övriga rörelseintäkter	2	4 075	628 913
Summa Rörelseintäkter		1 495 293	1 820 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 090 025	-1 383 438
Övriga externa kostnader	4	-156 878	-91 674
Personalkostnader		0	-78 895
Avskrivningar		-103 980	-103 980
Summa Rörelsekostnader		-1 350 883	-1 657 987
RÖRELSERESULTAT		144 410	162 895
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 260	1 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 619	-79 435
Summa Finansiella poster		-236 359	-78 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-91 949	84 878
RESULTAT FÖRE SKATT		-91 949	84 878
ÅRETS RESULTAT		-91 949	84 878

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 589 642	3 693 622
Summa materiella anläggningstillgångar		3 589 642	3 693 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 590 042	3 694 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		236	3 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 148	25 881
Summa kortfristiga fordringar		29 384	29 827
Kassa och bank			
Kassa och bank		871 690	820 348
Summa kassa och bank		871 690	820 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		901 074	850 175
SUMMA TILLGÅNGAR		4 491 116	4 544 197

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 069 194	3 069 194
Fond för yttre underhåll		2 016 084	1 765 491
Summa bundet eget kapital		5 085 278	4 834 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 764 489	-6 598 774
Årets resultat		-91 949	84 878
Summa fritt eget kapital		-6 856 438	-6 513 896
SUMMA EGET KAPITAL		-1 771 160	-1 679 211
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 778 125	5 778 125
Leverantörsskulder		61 985	62 099
Skatteskulder		4 303	2 273
Övriga skulder		900	18 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	416 963	362 655
Summa kortfristiga skulder		6 262 276	6 223 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 491 116	4 544 197

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		144 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		103 980
Summa		248 390
Erhållen ränta		18 260
Erlagd ränta		-254 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 031
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		443
Minskning av rörelseskulder		38 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten		51 343
Årets kassaflöde		51 343
Likvida medel vid årets början		820 347
Likvida medel vid årets slut		871 690

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	67	1,5
Förbättringsarbeten	20	5

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 383 350	1 106 668
Hysesintäkter lokaler	94 556	85 300
Fastighetsskatt	13 312	0
Totalt nettoomsättning	1 491 218	1 191 968

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	4 075	0
Försäkringsersättningar	0	628 973
Övriga ersättningar och intäkter	0	-60
Totalt övriga rörelseintäkter	4 075	628 913

Not 3. Drifkostnader	2023	2022
Fastighetsel	66 025	44 633
Uppvärmning	347 283	312 536
Vatten och avlopp	104 857	85 174
Sophämtning/grovsopor/återvinning	34 830	28 282
Sotning	10 215	0
Service värmeanläggning	3 188	6 376
Hiss	4 158	5 791
Grundavtal hiss	11 936	11 936
Fastighetsstäd	26 750	26 747
Fastighetsförsäkring	53 370	45 662
Försäkringskador	0	700 458
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 391	57 361
Förbrukningsmaterial	0	7 048
Reparation och underhåll	4 895	5 000
Reparation och underhåll VVS	342 195	23 519
Reparation och underhåll el	0	4 995
Reparation och underhåll hiss	5 416	0
Reparation och underhållsmaterial	0	980
Portar och lås	7 328	11 535
Tvättstuga	0	5 405
Uppvärmning	8 188	0
Totalt drifkostnader	1 090 025	1 383 438

Not 4. Övriga externa kostnader	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	5 220	5 140
Arvode ekonomisk förvaltning	59 556	56 928
Extra ekonomisk förvaltning	10 587	2 250
Revisionsarvode	18 125	17 125
Webbsida	3 221	3 148
Advokat- och rättegångskostnader	28 125	0
Konsultarvode	13 484	0
Bankkostnader	7 345	2 837
Föreningsomkostnader	6 539	4 247
Övriga kostnader	4 675	0
Totalt övriga externa kostnader	156 878	91 674

Not 5. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 619 231	5 619 231
Utgående anskaffningsvärden	5 619 231	5 619 231
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 925 609	- 1 821 629
Årets avskrivningar	- 103 980	- 103 980
Utgående avskrivningar	-2 029 589	-1 925 609
Utgående redovisat värde	3 589 642	3 693 622
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 627 000	23 627 000
Taxeringsvärde mark	59 904 000	59 904 000
	83 531 000	83 531 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrätterna	5 220	5 220
Fastighetsförsäkring	18 836	15 698
FRUBO AB	5 092	4 963
Summa	29 148	25 881

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank 2752644571	2024-02-28	4,793 %	1 400 000	1 400 000
Swdbank 2854819519	2024-02-28	4,793 %	1 400 000	1 400 000
Swedbank 2855501066	2024-02-28	4,793 %	1 578 125	1 578 125
Swedbank 2953691439	2024-02-28	4,793 %	1 400 000	1 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 778 125	5 778 125
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 778 125	-5 778 125
			0	0

Samtliga lån har villkorsändringsdag 2024 och redovisas därför som kortfristig skuld men lånen planeras att förlängas.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	300 728	275 594
Upplupna utgiftsräntor	25 477	10 785
Stockholm Exergi	51 922	48 194
Stockholm Vatten och Avfall	23 321	21 079
Ellevio el	2 031	1 913
Fastighetsägarna	13 484	0
Vattenfall	0	5 090
Summa	416 963	362 655

Not 9. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

6 885 000

6 885 000

Summa:

6 885 000

6 885 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Dick Erixon
Ordförande

Maria Gillholm
Ledamot

Adam Eklind
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

RB Revision AB

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Tore Isacson, medlem
Intern revisor