

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN

Org.nr. 716438-5945

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN  
Org.nr 716438-5945

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmars ekonomiska intresse. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes 1989 på fastigheten Smältan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gjuterigatan 52 i Ystad. Fastigheten består av 27 lägenheter och till varje lägenhet ingår en parkeringsplats. Fastighetens taxeringsvärde fr o m 1 januari 2022 uppgår till 30 800 000 kronor.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningen är delaktig i Kokillens Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt p-platser inom området.

Föreningen utför ekonomisk och administrativ förvaltning i egen regi.

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat till årsstämma</b>
Eva Widman	Ordförande	2023
Barbro Wall	Kassör	2024
Per Hajsland Hansen	Sekreterare	2023
Thomas Jönsson	Styrelseledamot	2024
Tom Setterwall	Styrelseledamot	2023
Britt-Marie Jönsson	Suppleant	2023

### Ordinarie revisor

Magnus Haak  
Cederblads Revisionsbyrå AB

Auktoriserad revisor

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ordförande, kassör och sekreterare.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Ystad kommun. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2022 haft 10 protokollförda möten och årsstämma den 8 maj. Gemensam vår och höststädning. Sommarfest och invigning av nybyggd pergola samt adventssammankomst med glögg.

## Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits: lägenhet nr 7 i trappa 52 B.

## Ekonomi

Den upprättade budgeten visade ett behov av höjning av månadsavgifterna och styrelsen beslutade att fr o m januari 2023 höja månadsavgiften med 2,5%. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 360 000 kronor och under året har föreningen amorterat 380 000 kronor.

## Underhåll och åtgärder under 2022

- Stambyte i lägenhet nr 5,15 och 25 i trappa 52 A.
- VVC handdukstorkar utbyta i lägenhet nr 5,15 och 25 i trappa 52 A.
- Besiktning och service av värmepump.
- Spolning av stammar i alla lägenheter samt tvättstugor och källare.
- Nytt avtal tecknat med TK Elevator för service av hissar. Larm installerat i hissen i 52B samt ny fläkt och belysning. Uppdatering i båda hissarna till 4 G larm.
- Belysning i tvättstugor är utbytt till LED belysning.
- Elkontakter är utbyta i källarförråden.
- Avrinningsplattor är lagda runt hela fastigheten.
- På fastighetens södra sida är vildvuxna växter borttagna och ytan har blivit avschaktad och återfylld med stenbeläggning.
- Nyanlagd uteplats med pergola och belysning.
- Plantering av rosor och clematis i pergolan.
- Två planteringsringar i korrosionsplåt med belysning är anlagda och planterade med perenna växter.
- Avtal tecknat med HSB; ekonomisk förvaltning fr o m 2023-01-01.

## Planerat underhåll 2023


- LED-belysning i samlingslokalen.
- Uppfräschning och målning samt nya sittmöbler i samlingslokalen.

Enligt Brf Smältans stadgar §15 och §16 ska avsättning till yttre fond ske enligt antagen underhållsplan. Styrelsen har beslutat att 200 000 kronor ska avsättas till yttre fond enligt budget och antagen underhållsplan.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK.

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 723	1 723	1 723	1 723
Resultat efter finansiella poster	227	-101	243	373
Soliditet (%)	12	10	10	9

Definitioner av nyckeltal, se noter 

# Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN

Org.nr. 716438-5945

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	573 308	114 590	950 769	-191 460
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-250 000	250 000
Årets resultat				227 126
Belopp vid årets utgång	573 308	114 590	900 769	85 666


## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-141 460
Årets resultat	227 126
	<u>85 666</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	200 000
lanspråktagande av underhållsfond	-120 000
Balanseras i ny räkning	5 666
	<u>85 666</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

# Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN

Org.nr. 716438-5945

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 722 780	1 722 780
Övriga rörelseintäkter		4 190	750
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 726 970</b>	<b>1 723 530</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-811 734	-1 125 159
Övriga externa kostnader	3	-56 217	-53 053
Personalkostnader	4	-67 227	-78 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 402	-359 743
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 304 580</b>	<b>-1 616 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>422 390</b>	<b>106 802</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3	0
Räntekostnader		-195 267	-207 356
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 264</b>	<b>-207 356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>227 126</b>	<b>-100 554</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>227 126</b>	<b>-100 554</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>227 126</b>	<b>-100 554</b>

# Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN

Org.nr. 716438-5945

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	5	13 008 398	13 140 045
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>66 959</u>	<u>89 709</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		13 075 357	13 229 754
Summa anläggningstillgångar		13 075 357	13 229 754

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		2 167	2 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>44 254</u>	<u>44 789</u>
Summa kortfristiga fordringar		46 421	46 953

##### Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 242 509</u>	<u>1 188 834</u>
Summa kassa och bank		1 242 509	1 188 834

Summa omsättningstillgångar		1 288 930	1 235 787
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		14 364 287	14 465 541
------------------	--	------------	------------

# Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN

Org.nr. 716438-5945

## BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	687 898	687 898
Fond för yttre underhåll	900 769	950 769
Summa bundet eget kapital	1 588 667	1 638 667

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-141 460	-90 906
Årets resultat	227 126	-100 554
Summa fritt eget kapital	85 666	-191 460

##### Summa eget kapital

1 674 333 1 447 207

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	12 000 000	12 380 000
Summa långfristiga skulder	12 000 000	12 380 000

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	360 000	360 000
Leverantörsskulder	32 586	35 285
Skatteskulder	3 877	2 994
Övriga skulder	23 115	27 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 376	212 292
Summa kortfristiga skulder	689 954	638 334

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 364 287 14 465 541

# Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN

Org.nr. 716438-5945

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	67
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader	2022	2021
Vatten och avlopp	73 018	73 679
Fjärrvärme och el	271 872	220 578
Datakommunikation	62 140	46 414
Fastighetsförsäkring	35 564	34 389
Parkeringsplatser	27 000	27 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	41 013	39 393
Renhållning	70 210	61 490
Reparation och underhåll	230 720	614 863
Förbrukningsinventarier	197	7 353
	<u>811 734</u>	<u>1 125 159</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
Representation	6 609	7 778
Revision, redovisning och konsultationer	39 335	30 907
Bankkostnader	5 717	5 718
Kontorsmateriel	3 756	7 950
Övriga externa tjänster	800	700
	<u>56 217</u>	<u>53 053</u>

Not 4 Medelantal anställda	2022	2021
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda avser antalet årsarbetare		
Medelantal anställda har varit	0,50	0,50



# Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN

Org.nr. 716438-5945

## NOTER

### Noter till balansräkningen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	23 602 288	23 602 288
Inköp	215 005	0
Utgående anskaffningsvärden	23 817 293	23 602 288
Ingående avskrivningar	-10 462 243	-10 116 383
Årets avskrivningar	-346 652	-345 860
Utgående avskrivningar	-10 808 895	-10 462 243
Redovisat värde	13 008 398	13 140 045
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	8 600 000	11 800 000
Byggnader	22 200 000	19 800 000
	30 800 000	31 600 000
<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	267 855	406 625
Inköp	0	68 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-206 770
Utgående anskaffningsvärden	267 855	267 855
Ingående avskrivningar	-178 146	-371 033
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	206 770
Årets avskrivningar	-22 750	-13 883
Utgående avskrivningar	-200 896	-178 146
Redovisat värde	66 959	89 709
<b>Not 7 Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 440 000	1 440 000
Förfaller senare än 5 år	10 560 000	10 940 000
	12 000 000	12 380 000

NOTER

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 589 000	20 859 000
Summa ställda säkerheter	<u>20 589 000</u>	<u>20 859 000</u>

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ystad

2023-04-03

Eva Widman

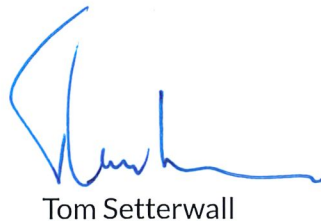
Ordförande

  
Thomas Jönsson

Barbro Wall

Barbro Wall

  
Per Hajsland Hansen

  
Tom Setterwall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2023.

Cederblads Revisionsbyrå AB

  
Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen SMÅLTAN

Org.nr. 716438-5945

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen SMÅLTAN för år 2022. Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.


#### *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 misstag.

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 upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen SMÅLTAN för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsätt.

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tomelilla den 14/4 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR