



Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smältan med säte i Ystad org.nr. 716438-5945 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmars ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:29) Föreningen registrerades 1989 och har sitt säte i Skåne län, Ystad kommun.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-29.

Fastigheten består av 27 lägenheter och till varje lägenhet ingår en parkeringsplats. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 30 800 000 kronor.

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ystad Smältan 1	1989-01-01	1989
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 188
Totalt 27 objekt		2 188

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 7 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 8 st 3 rok, 8 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Eva Widman	Ordförande	2025-05-11
Per Hajslund	Sekreterare	2025-05-11
Barbro Wall	Kassör	2026-05-11
Thomas Jönsson	Ledamot	2026-05-11
Britt-Marie Jönsson	Ledamot	2025-05-11
Ulf Fredrik Holmström	Suppleant	2025-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Widman, Per Hajslund, Britt-Marie Jönsson och Ulf Holmström.

Revisorer har varit: Alexandra Ong utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB vald på stämman.

Firman tecknas två i förening av ordförande Eva Widman, kassör Barbro Wall och sekreterare Per Hajslund. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-09-22, andra beslutet för nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3 % 2024-01-01.

Budgeten för 2025 visade f n inget behov av höjning av månadsavgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 650 000 kronor och under året har föreningen amorterat 360 000 kronor.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes enlighet med föreningens underhållsplan

2019-08-15.

Gemensam vårstädning och höststädning samt adventssammankomst.

Föreningen har idag avtal med nedanstående leverantörer:

Ystad Energi (elavtal)
Ystad Energi (uppvärmning med fjärrvärme)
Ystad kommun (vatten/avlopp)
Ystad kommun (sophantering)
Stena Recycling (sopavfall)
Tele 2 (kabel-TV och bredband)
HSB Skåne (ekonomisk förvaltning)
Acriplan AB (brandskydd)
TK Elevator AB (service hissar)
Salwéns ing.byrå (besiktning hissar)
Umia, Ystad (övervakning värmecentral)
Umia, Ystad (service ventilation)
Vardagspussel AB (städ)
Mikkel Simonsen trädgårdsservice (trädgård)
Bussjö Gräv (snörengöring)
Björks Allservice (fastighetsunderhåll)
Länsförsäkringar (fastighetsförsäkring)

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Radonmätning (Hillfons Fastighets Consulting AB)
Underhållstvättning av balkonger m.m. (Takspolarna, Eslöv)
Säkerhetsavstängning för ventilation (UMIA AB, Ystad)
Nya brunnar i värmecentral (UMIA AB, Ystad)
Uppdaterat brandskydd, nya brandvarnare (Acri Plan, Ystad)

Planerat underhåll 2025

Uppfräschning och målning i samlingslokalen
Underhållsmålning i trapphus och gårdshus.
LED-belysning i samlingslokal, värmecentral och snickarbod.
OVK Besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits: lägenhet nr 10 i trappa 52B och lägenheterna nr 14, 21 och 24 i trappa 52A.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	349	295	273	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 324	5 484	5 649	5 823	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 324	5 484	5 649	5 823	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	183	165	158	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	831	807	787	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	97	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	835	829	789	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 827	1 770	1 723	1 723	1 723
Resultat efter finansiella poster, tkr	301	309	227	-101	243
Soliditet, %	16	14	12	10	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgiften ingår ej el.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	573 308	0	0	573 308
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	114 590	0	0	114 590
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 100 769	0	115 825	1 216 594
S:a bundet eget kapital, kr	1 788 667	0	115 825	1 904 492
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-114 334	309 031	-115 825	78 872
Årets resultat, kr	309 031	-309 031	301 247	301 247
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	194 697	0	185 422	380 119
S:a eget kapital, kr	1 983 364	0	301 247	2 284 611

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 175 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	194 696
Årets resultat, kr	301 247
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 175
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	380 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	380 118

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 826 527	1 770 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	43 389
Summa Rörelseintäkter		1 826 527	1 813 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-894 325	-809 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 216	-74 487
Personalkostnader	Not 6	-60 616	-60 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-377 866	-379 360
Summa Rörelsekostnader		-1 372 023	-1 324 453
Rörelseresultat		454 505	489 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 802	9 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 059	-189 787
Summa Finansiella poster		-153 257	-180 099
Resultat efter finansiella poster		301 247	309 031
Resultat före skatt		301 247	309 031
Årets resultat		301 247	309 031

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 295 178	12 651 788
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	22 953	44 209
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 318 130	12 695 997
Summa Anläggningstillgångar		12 318 130	12 695 997

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 452	41 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	48 747	46 102
Summa Kortfristiga fordringar		52 199	87 118
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 376 880	1 102 601
Summa Kortfristiga placeringar		1 376 880	1 102 601
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	503 625	420 849
Summa Kassa och bank		503 625	420 849
Summa Omsättningstillgångar		1 932 704	1 610 568
Summa Tillgångar		14 250 834	14 306 565

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	687 898	687 898
Fond för yttre underhåll	1 216 594	1 100 769
Summa Bundet eget kapital	1 904 492	1 788 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	78 872	-114 334
Årets resultat	301 247	309 031
Summa Fritt eget kapital	380 119	194 696

Summa Eget kapital	2 284 611	1 983 364
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 790 000	6 030 000
Summa Långfristiga skulder		5 790 000	6 030 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 860 000	5 970 000
Leverantörsskulder		65 844	67 239
Skatteskulder	Not 15	4 248	5 498
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	22 116	22 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	224 016	228 349
Summa Kortfristiga skulder		6 176 223	6 293 202

Summa Skulder		11 966 223	12 323 202
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		14 250 834	14 306 565
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	454 505	489 129
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	377 866	379 360
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	377 866	379 360
Erhållen ränta	40 802	9 688
Erlagd ränta	-194 059	-189 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	679 114	688 391
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	34 919	-40 697
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 978	-6 752
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	27 941	-47 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	707 054	640 941
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-350 000	-360 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-360 000
Årets kassaflöde	357 054	280 941
Likvida medel vid årets början	1 523 450	1 242 509
Likvida medel vid årets slut	1 880 505	1 523 450

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	67 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 818 888	1 765 884
	Hyror övrigt	2 250	3 000
	Övriga primära intäkter	5 389	1 309
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 826 527	1 770 193
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 826 527	1 770 193

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	43 389
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	43 389

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-72 968	-126 136
	Snö och halk-bekämpning	-12 750	0
	Reparationer	-71 855	-102 065
	Planerat underhåll	-84 175	0
	El	-95 555	-134 466
	Uppvärmning	-222 352	-147 932
	Vatten	-83 563	-78 765
	Sophämtning	-26 889	-23 614
	Fastighetsförsäkring	-39 589	-32 469
	Kabel-TV och bredband	-68 121	-65 552
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 998	-42 903
	Förvaltningsavtalskostnader	-57 685	-56 089
	Övriga driftkostnader	-14 825	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-894 325	-809 991

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 249
	Administrationskostnader	-10 617	-13 857
	Extern revision	-1 875	-41 250
	Föreningsverksamhet	-240	-3 711
	Övriga förvaltningskostnader	-26 484	-8 420
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 216	-74 487

* Extern revision: Upplupen kostnad för revision är bokad med en större summa än den faktiska kostanden för revision.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 000	-55 000
	Sociala avgifter	-5 616	-5 616
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-60 616	-60 616

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-345 860	-345 860
Avskrivning på markanläggning	-10 750	-10 750
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 256	-22 750
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-377 866	-379 360

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 057 288	23 057 288
Ingående anskaffningsvärde mark	545 000	545 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	215 005	215 005
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 817 293	23 817 293

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 165 505	-10 808 895
Årets avskrivningar	-356 610	-356 610
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 522 116	-11 165 505
<i>Utgående redovisat värde</i>	12 295 178	12 651 788

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	30 800 000	30 800 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 859 000	20 859 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	20 859 000	20 859 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	267 855	267 855
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	267 855	267 855

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-223 646	-200 896
Årets avskrivningar	-21 256	-22 750
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-244 902	-223 646
<i>Utgående redovisat värde</i>	22 953	44 209

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar

3 452

41 016

*Summa Övriga fordringar***3 452****41 016**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

31 505

29 087

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 242

17 015

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***48 747****46 102**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

1 376 880

1 102 601

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 376 880****1 102 601**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

33

33

Bankkonto 1

495 553

410 816

Bankkonto 7

8 039

10 000

*Summa Kassa och bank***503 625****420 849**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Sparbanken Skåne

1,56%

2026-11-10

6 030 000

240 000

Länsförsäkringar Hypotek AB

1,55%

2025-03-31

5 620 000

120 000

11 650 000**360 000**

Långfristig del

5 790 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

240 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 620 000

Kortfristig del

5 860 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

360 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 440 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,56%

Finns swap-avtal

Nej

* IB för lånet hos Länsförsäkringar ska vara 5 740 000 kr.

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	4 248	5 498
	<i>Summa Skatteskulder</i>	4 248	5 498
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	22 116	22 116
	<i>Summa Övriga skulder</i>	22 116	22 116
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	151 574	152 099
	Övriga upplupna kostnader	72 442	76 250
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	224 016	228 349

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smältan, org.nr. 716438-5945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smältan för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smältan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Smältan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA WIDMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:22:42



THOMAS JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:51:48



BRITT-MARIE JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:37:35



PER HAJSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:43:12



BARBRO WALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:34:01



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:16:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Smältan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:16:35



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.