

BRF SMÄLTAN



Förvaltningsberättelse och Årsredovisning 2019

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen SMÄLTAN

716438-5945

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen SMÅLTAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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). Föreningen har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes 1989 på fastigheten Småltan 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. Årets taxeringsvärde är 31 600 000kr.

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 samt trädgårdsskötsel i egen regi.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	uppdrag	mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Widman	ordförande	2020
Barbro Wall	kassör	2020
Per Hajslund	sekreterare	2021
Anders Larsson	styrelseledamot	2020
Sven Persson	styrelseledamot	2021
Lars Åhsberg	suppleant	2020

Ordinarie revisor

Eva Persson
Cederblads Revisionsbyrå AB

godkänd revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Yttre besiktning av fastigheten har utförts den 31 juli 2019 av ES Fastighetsbesiktning AB. Underhållsplan är upprättad och avtal skrivet med L Nyström Bygg AB i Sjöbo för kommande åtgärder. Enligt Brf Småltans stadgar §15 och §16 ska avsättning till yttre fond ske i enlighet med antagen underhållsplan. Styrelsen har beslutat att 200.000 kronor ska avsättas till yttre fond enligt budget och antagen underhållsplan.

A EW  
kws

Underhåll

Under året 2019 har föreningen gjort följande större åtgärder.

Slutbesiktning av OVK.

Spolning av rör.

Nytt torkskåp i tvättstugan 52A.

Ny tvättmaskin i tvättstugan 52B

Byte av värmeväxlare till fjärrvärmen.

Porttelefoner, service och byte av enhet.

Sopsortering.

Under 2020 planeras föreningens underhåll enligt besiktningsunderlag/underhållsplan.

Ekonomi

Den för 2020 upprättade budgeten visade inget behov av höjning av föreningens avgifter och styrelsen beslutade att lämna dem oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 440 000 kr. Under året har föreningen amorterat 360 000 kr, vilket kan sägas motsvara en genomsnittlig amorteringstakt på ca 44 år.

Ett lån är löst den 30 juni 2019 med belopp 453 384 kr.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Lgh nr 6 i 52B och lgh nr 13 i 52A.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 723	1 723	1 723	1 723
Resultat efter finansiella poster	373	361	359	-6
Soliditet (%)	9	6	4	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	573 308	114 590	450 769	-568 118	361 152	931 701
Fond yttre underhåll			200 000	161 152	-361 152	0
Årets resultat					372 930	372 930
Belopp vid årets utgång	573 308	114 590	650 769	-406 966	372 930	1 304 631

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-406 966
årets vinst	372 930
	-34 036

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-234 036
	-34 036

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

A. lw
~~2018~~ 2018

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 722 779	1 722 780
Övriga rörelseintäkter		3 000	6 491
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 725 779	1 729 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-441 501	-411 644
Övriga externa kostnader	3	-224 327	-258 912
Personalkostnader	4	-102 475	-96 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-349 552	-348 058
Summa rörelsekostnader		-1 117 855	-1 114 759
Rörelseresultat		607 924	614 512
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 994	-253 360
Summa finansiella poster		-234 994	-253 360
Resultat efter finansiella poster		372 930	361 152
Resultat före skatt		372 930	361 152
Årets resultat		372 930	361 152

q

A lw
P Q R

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	13 831 765	14 177 625
Inventarier, verktyg och installationer	6	46 940	4 882
Summa materiella anläggningstillgångar		13 878 705	14 182 507

Summa anläggningstillgångar

13 878 705

14 182 507

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		295	568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 513	33 575
Summa kortfristiga fordringar		34 808	34 143

Kassa och bank

Kassa och bank		1 069 669	1 207 814
Summa kassa och bank		1 069 669	1 207 814
Summa omsättningstillgångar		1 104 477	1 241 957

SUMMA TILLGÅNGAR

14 983 182

15 424 464

Handwritten signature

Handwritten signature
A lw 8

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	573 308	573 308
Upplåtelseavgifter	114 590	114 590
Yttre fond	650 769	450 769
Summa bundet eget kapital	1 338 667	1 138 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-406 966	-568 118
Årets resultat	372 930	361 152
Summa fritt eget kapital	-34 036	-206 966
Summa eget kapital	1 304 631	931 701

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut	13 080 000	13 883 010
Summa långfristiga skulder	13 080 000	13 883 010

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	360 000	376 680
Leverantörsskulder	34 991	26 369
Skatteskulder	1 544	3 427
Övriga skulder	1 823	18 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 193	184 603
Summa kortfristiga skulder	598 551	609 753

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 983 182

15 424 464

EW
A
8
lew

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
El	38 368	37 479
Vatten och avlopp, elnät	90 429	81 014
Fjärrvärme	165 859	174 246
ComHem	26 976	26 463
Försäkring	32 476	31 845
Parkeringsplatser	27 000	27 000
Övriga kostnader	60 393	33 597
	441 501	411 644

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	37 179	36 099
Reparation och underhåll	125 764	185 703
Övriga externa kostnader	61 384	37 110
	224 327	258 912

[Handwritten signature]

[Handwritten notes: EV, A & lw]

Not 4 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0,5	0,5

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 602 288	23 602 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 602 288	23 602 288
Ingående avskrivningar	-9 424 663	-9 078 803
Årets avskrivningar	-345 860	-345 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 770 523	-9 424 663
Utgående redovisat värde	13 831 765	14 177 625
Taxeringsvärden byggnader	19 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	7 400 000
	31 600 000	25 200 000
Bokfört värde byggnader	13 286 765	13 632 625
Bokfört värde mark	545 000	545 000
	13 831 765	14 177 625

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	360 875	360 875
Inköp	45 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 625	360 875
Ingående avskrivningar	-355 993	-353 795
Årets avskrivningar	-3 692	-2 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-359 685	-355 993
Utgående redovisat värde	46 940	4 882

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdag	11 640 000	12 376 290
	11 640 000	12 376 290

Al
Es
8

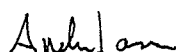
Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	20 859 000	20 859 000
	20 859 000	20 859 000

Ystad 200323


Eva Widman
Ordförande


Per Hagslund Hansen

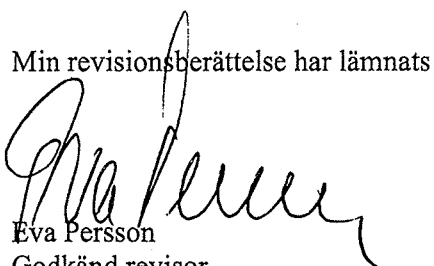

Anders Larsson


Barbro Wall


Sven Persson

Min revisionsberättelse har lämnats

25/3 2020


Eva Persson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen SMÅLTAN

Org.nr 716438-5945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen SMÅLTAN för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen SMÅLTAN för räkenskapsåret 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 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:

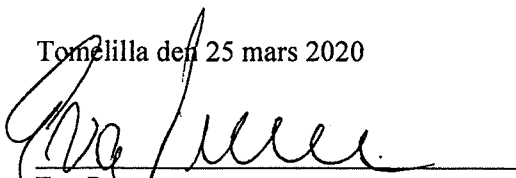
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Tornelilla den 25 mars 2020



Eva Persson

Godkänd revisor FAR