

Årsredovisning 2025

Brf Smältan 10

716419-5997



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smältan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smältan 10	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 320 kvm och 3 lokaler om 136 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 456 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Eliasson	Styrelseledamot
Benjamin Strand	Sekreterare
Carl Mikael Fornaeus	Kassör
Kristin Svensson	Styrelseledamot
Jenny Leijon	Ordförande
Berit Margaretha C Bengtsson	Suppleant

Valberedning

Caroline Strand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Susanne Lundholm Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-15. Stämmomöte för ändrade stadgar om kakelugnar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gårdssamfälligheten Smältan, med en andel på 8.6%.

Samfälligheten förvaltar gården.

Övrig verksamhetsinformation

Under de senaste åren har föreningen genomfört flera planerade underhållsåtgärder i enlighet med underhållsplanen. Genom dessa insatser står föreningen idag väl rustad inför kommande år, med en fastighet i gott skick och goda förutsättningar för en stabil och långsiktig förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens större underhållsåtgärder under de senaste åren är nu avslutade. I och med detta har föreningens ekonomi stabiliserats, vilket även återspeglas i årets resultat i jämförelse med tidigare års negativa resultat som främst varit hänförliga till genomfört underhåll.

Föreningens lokaler står för drygt 30 procent av de totala intäkterna, vilket bidrar till en stabil och välbalanserad ekonomi. Intäkterna från lokalerna utgör ett viktigt komplement till medlemsavgifterna och stärker föreningens ekonomiska grund. Andelen lokalintäkter bedöms dessutom öka under de kommande 2–3 åren, vilket ytterligare förväntas bidra positivt till föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förändringar i avtal

Nytt tilläggsavtal signerat med Ambar på marknadsmässig nivå.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 578 903	1 333 077	1 148 211	1 039 859
Resultat efter fin. poster	85 238	-2 670 229	-530 678	-308 331
Soliditet (%)	31	29	53	55
Yttre fond	199 167	1 355 850	1 202 358	1 268 026
Taxeringsvärde	66 101 000	66 389 000	66 389 000	66 389 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	726	605	549
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	71,7	60,2	65,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 944	5 944	4 050	4 050
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 389	5 389	3 672	3 672
Sparande / kvm totalyta, kr	197	75	-206	95
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	33	32	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	138	127	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	67	54	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	238	213	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,85	2,80	1,01
Räntekänslighet (%)	6,48	8,19	6,70	7,38

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	6 769 253	-	-	6 769 253
Upplåtelseavgifter	953 018	-	-	953 018
Fond, yttre underhåll	1 355 850	-	-1 156 683	199 167
Balkongfond	92 945	-	5 280	98 225
Balanserat resultat	-2 934 825	-2 670 229	1 156 683	-4 448 371
Årets resultat	-2 670 229	2 670 229	85 238	85 238
Eget kapital	3 566 012	0	90 518	3 656 530

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 350 146
Årets resultat	85 238
Totalt	-4 264 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	199 167
Att från yttre fond i anspråk ta	-27 012
Balanseras i ny räkning	-4 437 063
	-4 264 908

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 578 903	1 333 077
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 516
Summa rörelseintäkter		1 578 903	1 336 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-938 233	-3 462 850
Övriga externa kostnader	9	-115 569	-88 791
Personalkostnader	10	-25 502	-20 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 364	-181 800
Summa rörelsekostnader		-1 253 668	-3 753 932
RÖRELSERESULTAT		325 236	-2 417 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 022	3 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-244 020	-256 464
Summa finansiella poster		-239 998	-252 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 238	-2 670 229
ÅRETS RESULTAT		85 238	-2 670 229

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	11 305 636	11 155 817
Maskiner och inventarier	13	24 050	39 134
Summa materiella anläggningstillgångar		11 329 686	11 194 951
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 329 686	11 194 951
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		96 647	18 880
Övriga fordringar	15	315 016	1 092 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	47 143	49 898
Summa kortfristiga fordringar		458 806	1 161 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		458 806	1 161 610
SUMMA TILLGÅNGAR		11 788 493	12 356 561

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 722 271	7 722 271
Fond för yttre underhåll		199 167	1 355 850
Summa bundet eget kapital		7 921 438	9 078 121
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 350 146	-2 841 880
Årets resultat		85 238	-2 670 229
Summa ansamlad förlust		-4 264 908	-5 512 109
SUMMA EGET KAPITAL		3 656 530	3 566 012
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 346 000	5 346 000
Leverantörsskulder		55 020	716 117
Skatteskulder		3 504	6 271
Övriga kortfristiga skulder		6 176	-3 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	221 263	225 719
Summa kortfristiga skulder		5 631 963	6 290 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 788 493	12 356 561

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 236	-2 417 339
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	174 364	181 800
	499 600	-2 235 539
Erhållen ränta	425	3 574
Erlagd ränta	-246 934	-241 923
Erhållen utdelning	3 597	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	256 688	-2 473 888
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 576	-24 498
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-655 672	656 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-474 560	-1 842 221
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-309 099	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-309 099	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 280
Balkongfond	5 280	0
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 280	2 505 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	-778 379	663 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 060 172	397 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	281 792	1 060 172

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smältan 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	1,11 - 6,60 %
Fasader	4,43 %
Balkonger	2,22 %
Fönster	3,32 %
Stamledningar VA	4,43 %
Stamledningar Värme	4,43 %
El	2,66 %
Hissar	4,43 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 165 788	913 352
Hysesintäkter, lokaler	376 980	353 822
Kabel-TV/Bredband	39 600	39 600
Intäktsreduktion	-17 704	0
Övriga intäkter	14 239	26 303
Summa	1 578 903	1 333 077

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	0	1
Försäkringsersättning	0	3 515
Summa	0	3 516

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	304	40 574
Städning	1 890	0
Övrigt	2 559	3 138
Besiktning och service	34 510	29 403
Summa	39 263	73 115

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	26 354
Bostäder	4 375	0
Bostäder VVS	26 662	0
Lokaler	100 000	0
Tvättstuga	0	3 107
Dörrar och lås/porttele	4 225	0
VA	48 933	14 407
Värme	2 619	0
El	0	126 600
Hissar	15 869	16 217
Försäkringsärende/vattenskada	64 987	0
Summa	267 670	186 685

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	2 597 751
Lokaler	23 523	0
VA	3 489	0
Summa	27 012	2 597 751

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	48 824	48 226
Uppvärmning	192 696	200 709
Vatten	109 014	98 173
Sophämtning	45 924	40 566
Summa	396 458	387 674

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 057	60 601
Kabel-TV	4 748	4 676
Bredband	41 712	41 184
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	21 500	43 000
Fastighetsskatt	74 938	66 289
Summa	207 830	217 625

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska kostnader	13 522	0
Övriga förvaltningskostnader	35 454	22 934
Revisionsarvoden	19 125	19 125
Ekonomisk förvaltning	47 468	46 732
Summa	115 569	88 791

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Löner, arbetare	22 240	18 600
Övriga personalkostnader	1 000	0
Sociala avgifter	2 262	1 891
Summa	25 502	20 491

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	2 263
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	243 954	254 201
Övriga räntekostnader	66	0
Summa	244 020	256 464

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 558 824	14 558 824
Årets inköp	309 099	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 867 923	14 558 824
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 403 007	-3 236 291
Årets avskrivning	-159 280	-166 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 562 287	-3 403 007
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 305 636	11 155 817
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 402 980</i>	<i>4 402 980</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 341 000	21 499 000
Taxeringsvärde mark	40 760 000	44 890 000
Summa	66 101 000	66 389 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	204 480	204 480
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	204 480	204 480
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-165 346	-150 262
Årets avskrivning	-15 084	-15 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-180 430	-165 346
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 050	39 134

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 075	2 511
Övriga fordringar	30 149	30 149
Nabo Klientmedelskonto	281 392	279 660
Borgo	400	780 512
Summa	315 016	1 092 832

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 896	15 112
Försäkringspremier	10 562	10 267
Bredband	0	10 428
Förvaltning	14 685	14 091
Summa	47 143	49 898

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,45 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-06-30	2,57 %	2 423 000	2 423 000
Stadshypotek	2026-06-30	2,57 %	2 423 000	2 423 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,80 %	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,80 %	1 250 000	1 250 000
Summa			7 846 000	7 846 000
Varav kortfristig del			5 346 000	5 346 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 846 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 954	10 061
El	3 972	4 318
Uppvärmning	24 773	25 241
Utgiftsräntor	12 336	15 250
Vatten	18 213	16 376
Förutbetalda avgifter/hyror	135 015	138 473
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	221 263	225 719

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 206 000	14 206 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat. Föreningens ekonomi bedöms som god och fastigheten är väl underhållen, vilket ger goda förutsättningar för en stabil och långsiktig förvaltning. Föreningen har under perioden genomfört en översyn av fastighetens stammar och vidtagit erforderliga åtgärder där behov identifierats. Partiellt stambyte har även genomförts under de senaste åren, vilket sammantaget innebär att stammarna i dagsläget bedöms vara i gott skick och inte utgör något betydande underhållsbehov.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alexander Eliasson
Styrelseledamot

Benjamin Strand
Sekreterare

Carl Mikael Fornaeus
Kassör

Kristin Svensson
Styrelseledamot

Jenny Leijon
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Susanne Lundholm
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 15:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 08:18

DOCUMENT ID:

BkUpU94pZe

ENVELOPE ID:

HkU6I9N6Zg-BkUpU94pZe

DOCUMENT NAME:

Brf Smältan 10, 716419-5997 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

931d570a98da0e13c81d8faf43ba0939d27d0a6594defb0cf6bdd07196bf4641af0f95cb9432f001af7ecf6cfb695ff2ad3b34b8aa1063250a8be45fea2fe308

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Mikael Fornaeus mikael.fornaeus@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 08:47 21.04.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.233.140
2. JENNY LEIJON jenny.j.leijon@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:18 21.04.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.233.136
3. KRISTIN SVENSSON Kristin.Svensson@ki.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:20 21.04.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.233.137
4. BENJAMIN STRAND brfsmaltan10@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:08 21.04.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.233.147
5. Christian Alexander Tir Eli asson alexander_eliasson1985@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:24 22.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 58.178.199.223
6. EVA SUSANNE LUNDHOLM M susanne.lundholm@wb-revision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:26 22.04.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 80.86.78.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Smältan 10

Org.nr. 716419-5997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Smältan 10 för år 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 BRF Smältan 10 för år 2025 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 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.

Hudiksvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Lundholm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 15:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 08:18

DOCUMENT ID:

Hk8alqET-I

ENVELOPE ID:

SJI6I54a-x-Hk8alqET-I

DOCUMENT NAME:

RB 2025 716419-5997 Brf Smältan 10 (2026-04-21).pdf
4 pages

SHA-512:

73293d4565c938deef6c6d206c7eb767bfefc1b0de250bf
63c4ac49ce3d37ea902117a030b9a47ac91abfc9172c3d
74d3c531cfcc52a4b9528c70d4579053cd5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA SUSANNE LUNDHOLM	Signed	22.04.2026 15:26	eID	Swedish BankID
M susanne.lundholm@wb-re vision.se	Authenticated	22.04.2026 15:25	Low	IP: 80.86.78.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed