



## ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Smältaren

|                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sparande<br>-158<br>kr/kvm | <br>Investeringsbehov<br>0<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>9 519<br>kr/kvm                                                                                                                    |
| <br>Räntekänslighet<br>16<br>% | <br>Energikostnad<br>226<br>kr/kvm   | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br><br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Nej            | <br>Årsavgift<br>740<br>kr/kvm       |                                                                                                                                                                                                                                            |

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
-158 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Nyckeltal för investeringsbehov är ej framtaget.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
9 519 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
16 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
226 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
740 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Smältaren med säte i Falun org.nr. 769636-1042 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Smältaren 2 och Smältaren 3 i Falun kommun med adresserna: Norra Mariegatan 12 och 14, Smältaregränd 1 och 3, Åsgatan 79 A-B och 81 A-B samt Slaggatan 42 A-B och 44 A-B i Falun.

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Smältaren 2 | 2018-06-01    | 1948                 |
| Smältaren 3 | 2018-06-01    | 1935, tillbyggd 1988 |

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 35    | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 522                    |
| 3     | lägenheter (hyresrätt)                | 168                      |
| 7     | lokaler (hyresrätt)                   | 315                      |
| 5     | förråd                                | 151                      |
| 30    | p-platser                             | 0                        |

### Totalt 80 objekt 3 156

Föreningens lägenheter fördelas på: 7st 1 rok, 8 st 2 rok, 21 st 3 rok, 2 st 4 rok.  
Föreningen har även en gästlägenhet, men denna är för närvarande uthyrd på längre tid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:  
Falu Energi & vatten AB - El, fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall samt stadsnät  
KOM Fastighetsförvaltning AB - Fastighetsskötsel  
ES Service - Lokalvård  
HSB MälarDalarna - Ekonomisk förvaltning  
Telenor - TV

## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    |
|----------------------|------------|------------|
| Annelie Nisser       | Ordförande |            |
| Christina Staberg    | Ledamot    |            |
| Carl Palmkvist       | Ledamot    |            |
| Mats Philip          | Ledamot    | 2024-11-24 |
| Isabelle Lindberg    | Ledamot    | 2024-11-24 |
| Christopher Engström | Ledamot    | 2024-11-24 |
| Benny Norgren        | Ledmot     | 2024-11-24 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Nisser, Christina Staberg och Carl Palmkvist. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annelie Nisser och Christina Staberg.

Revisorer har varit: Benny Wedbeg vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2024-11-24, där togs beslut ett av två att anta nya stadgar samt valdes in ytterligare ledamöter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår värme och vatten samt basutbud TV. Medlemmarna behöver teckna egna abonnemang för el och bredband.

I samband med att föreningen bildades och en ekonomisk plan gjordes, gjordes även ett förslag på en underhållsplan för de första 10 åren. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan och gällande stadgar.

En lägenhet som tidigare har varit hyresrätt har sålts och är nu bostadsrätt. Ytterligare en hyresrätt är uppsagd till 2024-12-31 och även den skall säljas under 2025. Kvar finns då 3 hyresrätter.

Under året har vi utfört sedvanligt underhåll i de hyresrätter som bostadsrättsföreningen har. OVK-Besiktning har genomförts i samtliga lägenheter.

Ett extra årsmöte genomfördes 24 november då vi behövde stärka upp styrelsen som bara var 3 personer. Fyra personer anmälde sitt intresse och valdes in så nu består styrelsen av 7 personer. Arbete med att förnya föreningens stadgar har påbörjats. Vid det extra årsmötet godkändes de nya stadgarna som steg 1. Vid årsmötet för 2024 skall steg 2 genomföras. Efter det har vi antagit nya stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020  | Omdragning av dagvatten Åsgatan Utbyte och komplettering av maskinpark i tvättstugor Renovering av bastu och gym Renovering av golvbjälklag samt ytskikt i bostad på Slaggatan Resterande åtgärder på fasad efter fönsterbyte på Åsgatan                                                                                                                                                 |
| 2021  | Relining av liggande stam på Åsgatan Ventilation och ytskikt i tvättstugan Badrumsrenovering i några lägenheter                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2022  | Renovering och målning har genomförts av grundsockeln på huset på Slaggatan. Energioptimering har genomförts genom installation av anläggning för reninga/avluftning av värmesystemet. Samtliga ljuskällor i gemensamhetsutrymmen samt utebelysningar har bytts ut till LED lysrör/lampor. Installation av elbilsaddare                                                                  |
| 2023  | Energioptimering av värmesystemet har slutförts. Tre lägenheter som tidigare har varit hyresrätter har sålts och är nu bostadsrätter. Nytt förvaltningsavtal har tecknats med Komfast. Offerter har tagits in för målning av fönster i fastigheten vid Slaggatan 42-44. Laddstolpar har installerats vid platserna 10-16 samt en allmän laddplats vid gaveln vid fastigheten Åsgatan 79. |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Systematiskt brandskyddsarbete

Målning av fönster

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                      |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023  | Fortsatt arbete med energioptimering. Installation av solceller på taket på Slaggatanhuset. Taket är besiktat och klart för installationen. |
| 2024  | Systematiskt brandskyddsarbete Målning av fönster på fastigheten Slaggatan 42-44. OVK-besiktning skall genomföras 2024.                     |
| 2025  | Fortsatt arbete med det systematiska brandskyddsarbetet samt målning av fönster på fastigheten Slaggatan 42-44.                             |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna), där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | -158   | -17    | -23    | 25     | 111    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 519  | 9 636  | 9 742  | 9 869  | 9 997  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 11 911 | 12 434 | 12 570 | 12 734 | 12 899 |
| Räntekänslighet, %                     | 16     | 16     | 19     | 19     | 21     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 226    | 205    | 209    | 197    | 162    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 740    | 754    | 739    | 728    | 715    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 73     | 69     | 66     | 65     | 62     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 807    | 842    | 797    | 794    | 780    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 548  | 2 504  | 2 501  | 2 507  | 2 462  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 133 | -1 273 | -1 563 | -1 909 | -1 400 |
| Soliditet, %                           | 48     | 50     | 47     | 48     | 46     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Föreningens ytor, vilka nyckeltalen baseras på, har förändrats mellan åren då uthyrda lägenheter sålts och dess ytor därefter räknas om till bostadsrättsyta (BOA). Total ytan för varje år och alla fem jämförelseåren är 3156 kvm. BOA, yta upplåten med bostadsrätt. LOA, yta upplåten med hyresrätt.

År 2024: BOA 2 522kvm, LOA 634 kvm    År 2023: BOA 2 446 kvm, LOA 710 kvm    År 2022: BOA 2 239 kvm, LOA 917 kvm  
År 2021: BOA 2 239 kvm, LOA 917 kvm    År 2020: BOA 2 119 kvm, LOA 1 037 kvm

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).

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader jämfört med senaste åren samt att årsavgifterna inte täcker avskrivningskostnaderna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar och påverkar därför inte föreningens likviditet.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2025-01-01, föreningen kommer även att sälja ytterligare en lägenhet under 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 36 854 052                 | 0                                                                      | 0                         | 36 854 052                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 3 867 525                  | 0                                                                      | 0                         | 3 867 525                  |
| Underhållsfond, kr                    | 168 822                    | 0                                                                      | -168 822                  | 0                          |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>40 890 399</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-168 822</b>           | <b>40 721 577</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -8 721 720                 | -1 273 317                                                             | 168 822                   | -9 826 216                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 273 317                 | 1 273 317                                                              | -2 132 603                | -2 132 603                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-9 995 037</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 963 781</b>         | <b>-11 958 819</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>30 895 362</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 132 603</b>         | <b>28 762 758</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 822 kr



RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 547 999         | 2 499 601         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 0                 | 157 227           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 547 999</b>  | <b>2 656 828</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 149 896        | -1 859 478        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -48 208           | -440 938          |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -14 900           | 108 306           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 258 543        | -1 208 030        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 471 548</b> | <b>-3 400 140</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-923 549</b>   | <b>-743 313</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 117 746           | 36 789            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 326 800        | -566 793          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 209 054</b> | <b>-530 004</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-2 132 603</b> | <b>-1 273 317</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-2 132 603</b> | <b>-1 273 317</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-2 132 603</b> | <b>-1 273 317</b> |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |        |            |            |
|----------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 10 | 54 950 021 | 56 208 565 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 54 950 021 | 56 208 565 |
| Summa Anläggningstillgångar            |        | 54 950 021 | 56 208 565 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 51 228    | 51 228    |
| Aktuell skattefordran                        |        | 0         | 4         |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 2 808 054 | 1 728 897 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 43 200    | 31 673    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 2 902 482 | 1 811 802 |

Kassa och bank

|                      |  |           |           |
|----------------------|--|-----------|-----------|
| Kassa och bank       |  | 1 616 787 | 3 868 749 |
| Summa Kassa och bank |  | 1 616 787 | 3 868 749 |

Summa Omsättningstillgångar

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 59 469 289 | 61 889 116 |
|------------------|--|------------|------------|



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 40 721 577 | 40 721 577 |
| Fond för yttre underhåll  | 0          | 168 822    |
| Summa Bundet eget kapital | 40 721 577 | 40 890 399 |

Ansamlad förlust

|                        |             |            |
|------------------------|-------------|------------|
| Balanserat resultat    | -9 826 215  | -8 721 720 |
| Årets resultat         | -2 132 603  | -1 273 317 |
| Summa Ansamlad förlust | -11 958 819 | -9 995 037 |

Summa Eget kapital

28 762 758 30 895 362

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |   |
|-------------------------------------------------|--------|------------|---|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 10 000 000 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 10 000 000 | 0 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 20 040 625 | 30 412 500 |
| Leverantörsskulder                              |        | 133 490    | 93 170     |
| Skatteskulder                                   |        | 4 214      | 0          |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 7 850      | 17 222     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13 | 520 352    | 470 862    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 20 706 531 | 30 993 754 |

Summa Skulder

30 706 531 30 993 754

Summa Eget kapital och skulder

59 469 289 61 889 116



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -923 549          | -743 313          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 258 543         | 1 208 030         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 258 543</b>  | <b>1 208 030</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 117 746           | 36 789            |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 217 275        | -456 497          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-764 535</b>   | <b>45 009</b>     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -802 182          | -1 203 429        |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -24 873           | -107 814          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-827 055</b>   | <b>-1 311 242</b> |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 591 590</b> | <b>-1 266 233</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                 | -662 020          |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>          | <b>-662 020</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 0                 | 4 343 904         |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -371 875          | -332 500          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-371 875</b>   | <b>4 011 404</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 963 465</b> | <b>2 083 151</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>4 384 252</b>  | <b>2 301 101</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 420 787</b>  | <b>4 384 252</b>  |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Resultat- och balansräkning och noter**

Mallen för årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Allmänna värderingsprinciper**

\*Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

\*Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

\*Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

5-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

**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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                      |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad      | 1 866 312                | 1 653 704                |
|       | Hyror bostäder                               | 347 890                  | 555 150                  |
|       | Hyror lokaler                                | 156 180                  | 192 000                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser           | 92 616                   | 87 417                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad, el laddning elbil | 20 713                   | 0                        |
|       | Hyror förråd                                 | 29 980                   | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                      | 34 308                   | 24 904                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                | <b>2 547 999</b>         | <b>2 513 175</b>         |
|       | Hysesrabatter och övriga avdrag              | 0                        | -13 574                  |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>0</b>                 | <b>-13 574</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                 | <b>2 547 999</b>         | <b>2 499 601</b>         |

I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud TV.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 0                        | 133 558                  |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 0                        | 23 669                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>0</b>                 | <b>157 227</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -419 997                 | -553 389                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -39 527                  | -12 359                  |
|       | Reparationer                                    | -238 340                 | -42 841                  |
|       | Planerat underhåll                              | -375 305                 | -10 178                  |
|       | Försäkringsskador                               | 12 047                   | -239 406                 |
|       | El                                              | -95 472                  | -110 794                 |
|       | Uppvärmning                                     | -442 531                 | -384 057                 |
|       | Vatten                                          | -175 231                 | -153 033                 |
|       | Sophämtning                                     | -96 884                  | -91 088                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -84 440                  | -73 610                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -15 475                  | -17 991                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -70 300                  | -63 422                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -108 441                 | -107 310                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 149 896</b>        | <b>-1 859 478</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                                                                              | 0                        | -3 746                   |
|       | Administrationskostnader                                                                                                                 | -12 690                  | -18 634                  |
|       | Extern revision                                                                                                                          | -14 000                  | -13 875                  |
|       | Konsultkostnader                                                                                                                         | 0                        | -128 250                 |
|       | Föreningsverksamhet                                                                                                                      | -600                     | -400                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                                                                             | -20 918                  | -276 033                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                                                                    | <b>-48 208</b>           | <b>-440 938</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                                                                          | -11 400                  | 81 200                   |
|       | Sociala avgifter                                                                                                                         | -3 500                   | 27 106                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                                                                           | <b>-14 900</b>           | <b>108 306</b>           |
|       | Föregående års pluspost för arvoden beror på att tidigare uppbokat arvode ej betalats ut och rättning skedde vid föregående års bokslut. |                          |                          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar                                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>                                                       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                                                                               | -1 255 443               | -1 204 930               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                                                                            | -3 100                   | -3 100                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>                                                 | <b>-1 258 543</b>        | <b>-1 208 030</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                                                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                                                                        | 11 502                   | 8 863                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                                                                 | 106 244                  | 27 926                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                                                            | <b>117 746</b>           | <b>36 789</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                                                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                                                                   | -1 326 592               | -565 493                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                                                                    | -208                     | -1 300                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                                                                  | <b>-1 326 800</b>        | <b>-566 793</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 50 175 934        | 49 544 914        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark              | 14 558 163        | 14 558 163        |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 31 000            | 0                 |
|        | Årets investeringar                          | 0                 | 662 020           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>64 765 097</b> | <b>64 765 097</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                       | -8 556 532        | -7 348 502        |
|        | Årets avskrivningar                          | -1 258 543        | -1 208 030        |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-9 815 076</b> | <b>-8 556 532</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>54 950 021</b> | <b>56 208 565</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 32 921 000        | 32 921 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 9 586 000         | 9 586 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>42 507 000</b> | <b>42 507 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                         | 32 250 000        | 32 250 000        |
|        | Varav i eget förvar                          | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>32 250 000</b> | <b>32 250 000</b> |

Taxeringsvärdet för byggnad och mark innefattar även taxeringsvärdet för lokaler.

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|--------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga fordringar</i>       |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB            | 804 001          | 515 503          |
|        | Övriga fordringar              | 2 004 053        | 1 213 394        |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>2 808 054</b> | <b>1 728 897</b> |

## Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i>     | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB, 414385 | 3,38%            | 2027-12-30        | 10 000 000        | 0                           |
| Stadshypotek AB, 278977 | 4,68%            | 2025-01-02        | 8 250 000         | 280 000                     |
| Stadshypotek AB, 320632 | 4,49%            | 2025-01-02        | 11 790 625        | 122 500                     |
|                         |                  |                   | <b>30 040 625</b> | <b>402 500</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 10 000 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 20 040 625 |
| Kortfristig del                                           | 20 040 625 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 402 500    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 610 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 4,17%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

För lån 320632 gjordes en extra amortering 2025-01-02 med 2 000 000 kr. Total amortering år 2025 för lån 320632 inklusive extra amorteringen är: 2 122 500 kr. Total amortering 2025 för alla tre lånen inklusive extra amorteringen är: 2 402 500 kr.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 169 308        | 158 404        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 223 789        | 114 264        |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 127 255        | 198 194        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>520 352</b> | <b>470 862</b> |

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 Smältaren, 769636-1042

#### Rapport om årsredovisningen

##### *Uttalanden*

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smältaren avseende räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och dess finansiella resultat för året 2024 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 god revisionssed. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende till föreningen enligt god revisorssed och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta med 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 har utförts enligt god revisionssed alltid kommer att upptäcka väsentliga felaktigheter om en sådana 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 eller läsare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den 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 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 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 Smältaren för räkenskapsåret 2024 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. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende till föreningen enligt god revisorssed och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar även 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 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 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 är ingen garanti för att en revision som har utförts enligt god revisionssed 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 del av en revision enligt god revisionssed 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.

Falun  
Digitalt signerad av

Benny Wedberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ANNELIE NISSER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:28:47



**CARL PALMKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 13:57:19



**ISABELLE LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:14:28



**CHRISTINA STABERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:26:28



**BENNY NORGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 11:15:32



**CHRISTOPHER ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 06:28:56



**MATS PHILIP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 20:54:18



**BENNY WEDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 14:59:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**BENNY WEDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:01:25



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.