



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande -8 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 8 858 kr/kvm
 Räntekänslighet 14 %	 Energikostnad 230 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 801 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Brf Smältaren

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
-8 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

Uppgift saknas.

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 858 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
14 %

DEFINITION

I 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
230 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

Föreningen äger sin mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
801 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 2025.

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 2026-03-10.

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. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 522
3	lägenheter (hyresrätt)	168
6	lokaler (hyresrätt)	269
5	förråd	151
30	p-platser varav 6 laddplatser	0
Totalt 79 objekt		3 110

Föreningens lägenheter fördelas på:
9 st 1 rok, 8 st 2 rok, 22 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
Christopher Engström	Ordförande
Benny Norgren	Ledamot
Mats Philip	Ledamot
Isabelle Lindberg	Ledamot
Elias Willman Pettersson	Ledamot

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2025-06-15 t.o.m. nästkommande ordinarieföreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benny Norgren och Elias Willman Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christopher Engström och Mats Philip.

Revisorer har varit: Benny Wedberg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Hacina Öhman och Catarina Göras, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-07-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud TV.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets underhåll/investering:

Fönsterbyte amerikabåten.

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.
2024	OVK-besiktning har genomförts Åsgatan/Slaggatan
2025	Byte av fönster Slaggatan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Besiktning av våtrum Åsgatan/Slaggatan, lagning av fasad Slaggatan samt rengöring av ventilationskanaler Slaggatan. Systematiskt brandskyddsarbete.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

En lägenhet som tidigare varit hyresrätt har sålts och är nu bostadsrätt. Kvar finns 3 hyresrätter.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 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, där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-8	-158	-17	-23	25
Skuldsättning, kr/kvm	8 858	9 519	9 636	9 742	9 869
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 959	11 911	12 434	12 570	12 734
Räntekänslighet, %	14	16	16	19	19
Energikostnad, kr/kvm	230	226	205	209	197
Årsavgifter, kr/kvm	801	740	754	739	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	73	69	66	65
Totala intäkter, kr/kvm	829	807	842	797	794
Nettoomsättning, tkr	2 616	2 548	2 504	2 501	2 507
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 620	-2 133	-1 273	-1 563	-1 909
Soliditet, %	50	48	50	47	48

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgifterna inte täcker avskrivningskostnaderna samt på kostnader som uppstått i samband med utrangering. Utrangering innebär att en anläggningstillgång tas ur bruk och bokförs som förbrukad, exempelvis när den ersatts eller inte längre är funktionell. Avskrivningar och utrangeringskostnader innebär inga faktiska utbetalningar och påverkar därför inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 1 637 648 kr. Föreningen har ett negativt sparande och sparandet till framtida underhåll uppgår till -8 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden, såsom amorteringar och återinvesteringar, samt stärka sparandet, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 6 % från och med 2026-01-01 och med ytterligare 2 % från och med 2026-07-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 854 052	0	1 145 097	37 999 149
Upplåtelseavgifter, kr	3 867 525	0	204 903	4 072 428
Underhållsfond, kr	0	0	75 362	75 362
S:a bundet eget kapital, kr	40 721 577	0	1 425 362	42 146 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 826 215	-2 132 603	-75 362	-12 034 181
Årets resultat, kr	-2 132 603	2 132 603	-1 620 372	-1 620 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 958 818	0	-1 695 734	-13 654 553
S:a eget kapital, kr	28 762 759	0	-270 372	28 492 386

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 638 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 958 819
Årets resultat, kr	-1 620 372
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 638
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 654 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 654 553
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 615 878	2 547 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 560	0
Summa Rörelseintäkter		2 624 438	2 547 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 595 456	-2 149 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 033	-48 208
Personalkostnader	Not 6	-29 710	-14 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 259 735	-1 258 543
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-331 971	0
Summa Rörelsekostnader		-3 323 905	-3 471 548
Rörelseresultat		-699 467	-923 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 723	117 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-940 628	-1 326 800
Summa Finansiella poster		-920 905	-1 209 054
Resultat efter finansiella poster		-1 620 372	-2 132 603
Resultat före skatt		-1 620 372	-2 132 603
Årets resultat		-1 620 372	-2 132 603

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	55 173 606	54 950 021
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		55 173 606	54 950 021
Summa Anläggningstillgångar		55 173 606	54 950 021

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 228	51 228
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	602 040	2 808 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 571	43 200
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		696 839	2 902 482
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		924 434	1 616 787
<i>Summa Kassa och bank</i>		924 434	1 616 787
Summa Omsättningstillgångar		1 621 273	4 519 268
Summa Tillgångar		56 794 878	59 469 289

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	42 071 577	40 721 577
Fond för yttre underhåll	75 362	0
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	42 146 939	40 721 577
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 034 181	-9 826 215
Årets resultat	-1 620 372	-2 132 603
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-13 654 553	-11 958 819
Summa Eget kapital	28 492 386	28 762 758

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1317 690 000	10 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	17 690 000	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 948 125	20 040 625
Leverantörsskulder	128 689	133 490
Skatteskulder	15 730	4 214
Övriga kortfristiga skulder	146	7 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14519 802	520 352
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 612 492	20 706 531
Summa Skulder	28 302 492	30 706 531
Summa Eget kapital och skulder	56 794 878	59 469 289



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-699 467	-923 549
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 259 735	1 258 543
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 259 735	1 258 543
Erhållen ränta	19 723	117 746
Erlagd ränta	-1 018 799	-1 217 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-438 808	-764 535
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 999 824	-802 182
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	76 632	-24 873
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 076 456	-827 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 637 648	-1 591 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 483 320	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 483 320	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 350 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 402 500	-371 875
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 052 500	-371 875
Årets kassaflöde	-898 172	-1 963 465
Likvida medel vid årets början	2 420 787	4 384 252
Likvida medel vid årets slut	1 522 615	2 420 787

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 016 597	1 866 312
	Hyror bostäder	238 884	347 890
	Hyror lokaler	175 500	156 180
	Hyror garage och parkeringsplatser	96 888	92 616
	Hyror förbrukningsbaserad	24 507	20 713
	Hyror förråd	26 880	29 980
	Övriga primära intäkter	36 623	34 308
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 615 878	2 547 999
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 615 878	2 547 999

I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring från LF Dalarnas	8 560	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 560	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-502 880	-528 438
	Snö och halk-bekämpning	-30 434	-39 527
	Reparationer	-10 294	-238 340
	Planerat underhåll	-4 638	-375 305
	Försäkringsskador	-28 645	12 047
	El	-103 489	-95 472
	Uppvärmning	-419 805	-442 531
	Vatten	-204 747	-175 231
	Sophämtning	-95 734	-96 884
	Fastighetsförsäkring	-98 727	-84 440
	Kabel-TV och bredband	-16 732	-15 475
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 332	-70 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 595 456	-2 149 896

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 130	-12 691
	Extern revision	-26 250	-14 000
	Föreningsverksamhet	-564	-600
	Övriga förvaltningskostnader	-65 088	-20 918
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-107 033	-48 208

Årets högre kostnad för revision beror på en justering av tidigare års revisionskostnad.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-22 400	-11 400
	Övriga arvoden	-1 000	0
	Sociala avgifter	-6 310	-3 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-29 710	-14 900

Årets högre personalkostnader beror på en justering av tidigare periodisering. Utbetalningarna följer stämmobeslutade ersättningsnivåer.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 256 635	-1 255 443
	Avskrivning på markanläggning	-3 100	-3 100
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 259 735	-1 258 543

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid utrangering av anläggningstillgång, tak	-331 971	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-331 971	0

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 234	11 502
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 489	106 244
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 723	117 746
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-940 567	-1 326 592
	Övriga räntekostnader	-61	-208
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-940 628	-1 326 800

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 175 934	50 175 934
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 558 163	14 558 163
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	31 000	31 000
	Årets investering, fönster	1 815 291	0
	Årets utrangering	-622 910	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	65 957 478	64 765 097
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 815 076	-8 556 532
	Årets avskrivningar	-1 259 735	-1 258 543
	Återförda avskrivningar	290 939	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 783 872	-9 815 076
	<i>Utgående redovisat värde</i>	55 173 606	54 950 021
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 800 000	32 921 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	870 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 699 000	9 586 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	512 000	0
	<i>Summa</i>	35 881 000	42 507 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 250 000	32 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 250 000	32 250 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	598 182	804 001
	Övriga fordringar	3 858	2 004 053
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	602 040	2 808 054

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,38%	2027-12-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,35%	2027-12-30	7 970 000	280 000
Stadshypotek AB	3,40%	2026-12-30	9 668 125	122 500
			27 638 125	402 500
Långfristig del			17 690 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			280 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 668 125	
Kortfristig del			9 948 125	
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			3,38%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	199 647	169 308
Upplupna räntekostnader	145 618	223 789
Övriga upplupna kostnader	174 537	127 255
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	519 802	520 352

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-06.

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 2025-01-01—2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och dess finansiella resultat för året 2025 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 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 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 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 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. 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 se till 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

Vitalium Ekonomikonsult AB

Besöksadress: Gamla Brandstation, Sturegatan 87 Falun

Postadress: Slaggatan 51, 791 70 Falun

Telefon: 070-746 75 85

E-post: benny@vitalium.se

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Smältaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577626513**

Christopher Engström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:33:26



Isabelle Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 19:17:19



Benny Norgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 09:32:41



Elias Willman Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 21:00:26



Mats Philip

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:04:39



Benny Wedberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 07:06:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Smältaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577995345**

Benny Wedberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 07:09:04



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.