

# Bostadsföreningen Smältan nr 1 utan personlig ansvarighet

Org.nr: 702002-0314

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Smältan nr 1 utan personlig ansvarighet, organisationsnummer 702002-0314, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens firma är Bostadsföreningen Smältan nr 1 utan personligt ansvar.

Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för obegränsad tid åt sina medlemmar i fastigheten Smältan nr 1.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm

### **Styrelse**

Ordförande	Dick Erixon
Ledamot	Birgitta Löfholm
Ledamot	Alexander Sehlberg
Suppleant	Sofia Norring
Suppleant	Samuel Hammarling

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Folksam via Bostadsrätterna

### **Underhållsplan**

Förening har en underhållsplan.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelse hade nio sammanträden under 2025.

### **Revisor**

Intern revisor	Tore Isacson
Auktoriserad revisor	Stefan Gustafsson
	RB Revision AB

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anna Grimstad och Therese Anderbro.

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Karlbergsvägen 67 och Norrbackagatan 46.

Nybyggnadsår: 1905

Värdeår: 1930

Fastighetsbeteckning: Smältan 1

<b>Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt</b>			<b>Lokaler upplåtna med hyresrätt</b>		
	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>		<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>
1 rok	12	449	Lokaler	1	65
2 rok	12	775	Förråd		
3 rok	3	332			
4 rok	1	126			
5 rok	1	126			
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>1 808</b>			
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>29</b>			

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning handhas av FRUBO AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- \* Kvartalsavgiften var oförändrad under 2025.
- \* Affärslokal i gatuplanet uthyres till Higgs Fisk AB.
- \* Fastighetens taxeringsvärde är 83 356 000 kr, varav marken utgår 54 842 000 kr.
- \* Föreningen har sedan tidigare kortfristiga lån om 5 778 125 kr hos Swedbank/Spintab. Den genomsnittliga räntan har varit 2,67 procent under 2025.
- \* Långsiktigt underhåll genomfördes i källaren där avloppsrör under golvet byttes ut.
- \* Antalet röstberättigade medlemmar är lägre än det totala antalet registrerade medlemmar, eftersom flera personer inom samma hushåll kan vara medlemmar, men endast en röst per hushåll räknas vid föreningsstämman.
- \* Slutord: Styrelsen har arbetat ideellt med att administrera föreningen och ha uppsikt på fastigheten. Medlemmarna deltar i arbetet med skötseln. Styrelsen tackar för det goda samarbetet under verksamhetsåret och för den goda grannsämjan.

## Medlemsinformation

29 bostadsrätter

35 medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 499	1 497	1 491	1 192
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	102	- 92	85
Soliditet, %	-36	-37	- 39	- 37
Balansomslutning, tkr	4 601	4 568	4 491	4 544
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	765	765	765	612
Skuldsättning / kvm	3 085	3 085	3 085	3 198
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 196	3 196	3 196	
Sparande per kvm	196	156	204	
Räntekänslighet	4	4	4	
Energikostnad / kvm	303	297	277	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	93	

### Nyckeltalsdefinitioner

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

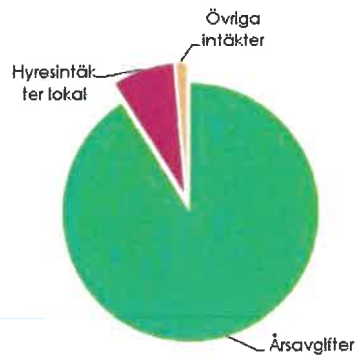
**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

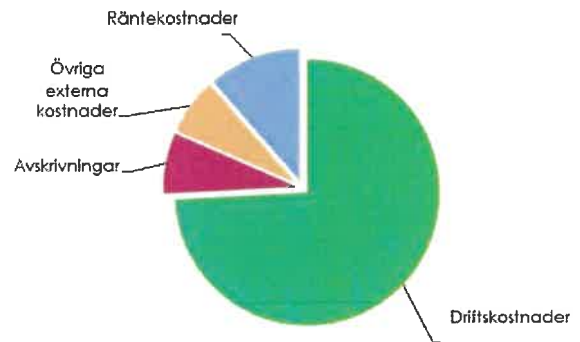
### Föreningens ekonomi är i gott skick

Föreningen uppvisar ett visst överskott, vilket inneburit att medlemmarnas årsavgift inte höjts för 2026. Vår upplåning är begränsad i relation till taxeringsvärdet för fastigheten.

Intäkter



Kostnader



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	286 790	1 033 434	1 748 970	2 266 677	- 7 107 031	101 657
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll				250 593	-250 593	
Balanseras i ny räkning					101 657	- 101 657
Årets resultat						16 689
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>286 790</b>	<b>1 033 434</b>	<b>1 748 970</b>	<b>2 517 270</b>	<b>- 7 255 967</b>	<b>16 689</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 255 968
Årets resultat	16 689
<b>Totalt</b>	<b>- 7 239 279</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 068
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 239 313
Balanseras i ny räkning	- 7 250 034
<b>Totalt</b>	<b>- 7 239 279</b>

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde sättas av till fond för yttre underhåll.  
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	1 499 217	1 497 384
Övriga rörelseintäkter		21 407	20 612
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 520 624</b>	<b>1 517 996</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-1 116 316	-968 705
Övriga externa kostnader	3	-104 552	-105 260
Avskrivningar		-111 250	-103 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 332 118</b>	<b>-1 177 945</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>188 506</b>	<b>340 051</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 247	22 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 064	-260 414
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 817</b>	<b>-238 394</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>16 689</b>	<b>101 657</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>16 689</b>	<b>101 657</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>16 689</b>	<b>101 657</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	3 548 864	3 660 114
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 548 864</b>	<b>3 660 114</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		400	400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 549 264</b>	<b>3 660 514</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 000
Övriga fordringar		255	6 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	34 604	33 867
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 859</b>	<b>49 256</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 016 390	858 619
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 016 390</b>	<b>858 619</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 051 249</b>	<b>907 875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 600 513</b>	<b>4 568 389</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 069 194	3 069 194
Fond för yttre underhåll		2 517 270	2 266 677
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 586 464</b>	<b>5 335 871</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 255 968	-7 107 031
Årets resultat		16 689	101 657
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 239 279</b>	<b>-7 005 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 652 815</b>	<b>-1 669 503</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	5 778 125	5 778 125
Leverantörsskulder		66 616	154 399
Skatteskulder		6 752	5 371
Övriga skulder		0	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	401 835	299 877
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 253 328</b>	<b>6 237 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 600 513</b>	<b>4 568 389</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		188 507	340 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		111 250	103 980
<b>Summa</b>		<b>299 757</b>	<b>444 031</b>
Erhållen ränta		9 247	22 020
Erlagd ränta		-181 064	-260 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>127 939</b>	<b>205 637</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		14 397	-19 872
Förändring av rörelseskulder		15 435	-24 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>157 771</b>	<b>161 381</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Aktivering radiatorer			-174 452
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			<b>-174 452</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>157 771</b>	<b>-13 071</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>858 619</b>	<b>871 690</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 016 390</b>	<b>858 619</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	67	1,5
Förbättringsarbeten	20	5

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter	1 383 351	1 383 352
Hysesintäkter lokaler	102 304	100 720
Fastighetsskatt	13 562	13 312
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 499 217</b>	<b>1 497 384</b>

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och avfall.

<b>Not 2. Drifkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	51 812	48 493
Uppvärmning	366 391	377 096
Vatten och avlopp	150 127	131 309
Sophämtning/grovsopor/återvinning	51 017	45 067
Sotning	2 715	3 463
Service värmearläggning	0	6 376
Hiss	8 697	8 053
Grundavtal hiss	16 843	11 936
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	5 016
Fastighetsstäd	27 000	27 625
Fastighetsförsäkring	63 650	59 900
Fastighetsavgiff/fastighetsskatt	63 556	60 580
Reparation och underhåll	10 347	0
Reparation och underhåll VVS	239 313	9 725
Reparation och underhåll el	8 900	6 038
Reparation och underhåll hiss	25 944	43 607
Reparation och underhåll uppvärmning	0	107 531
Tak	7 325	0
Portar och lås	13 632	1 831
Tvättstuga	2 454	0
Gård/trädgård	6 594	15 060
<b>Totalt drifkostnader</b>	<b>1 116 316</b>	<b>968 705</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Föreningsstämma	713	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 220	5 220
Arvode ekonomisk förvaltning	64 572	61 104
Extra ekonomisk förvaltning	1 219	3 747
Revisionsarvode	21 000	19 625
Webbsida	3 275	485
Konsultarvode	0	1 738
Bankkostnader	3 703	7 446
Inkassokostnader	1 130	0
Föreningsomkostnader	2 473	5 895
Övriga kostnader	1 246	0
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>104 552</b>	<b>105 260</b>

<b>Not 4. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	5 793 683	5 619 231
Inköp	0	174 452
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 793 683</b>	<b>5 793 683</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 133 569	- 2 029 589
Årets avskrivningar	- 111 250	- 103 980
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 244 819</b>	<b>-2 133 569</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 548 864</b>	<b>3 660 114</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	28 514 000	23 627 000
Taxeringsvärde mark	54 842 000	59 904 000
	<b>83 356 000</b>	<b>83 531 000</b>

<b>Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Bostadsrätterna	4 700	5 220
Fastighetsförsäkring	21 554	20 530
FRUBO AB	5 572	5 381
Simply Brf	2 778	2 736
<b>Summa</b>	<b>34 604</b>	<b>33 867</b>

<b>Not 6. Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>
Swedbank 2752644571	2026-02-28	2,668 %	1 400 000	1 400 000
Swedbank 2854819519	2026-02-28	2,668 %	1 400 000	1 400 000
Swedbank 2855501066	2026-02-28	2,668 %	1 578 125	1 578 125
Swedbank 2953691439	2026-02-28	2,668 %	1 400 000	1 400 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>5 778 125</b>	<b>5 778 125</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 778 125	-5 778 125
			<b>0</b>	<b>0</b>

Samtliga lån har villkorsändringsdag 2026 och redovisas därför som kortfristig skuld men lånen planeras att förlängas.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 5 778 125 kr.

<b>Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förskottsbet avgift/hyra	298 882	199 440
Upplupna utgiftsräntor	14 989	17 564
Stockholm Exergi	49 926	49 427
Stockholm Vatten och Avfall	33 580	29 513
Ellevio	2 701	2 209
Vattenfall	1 757	1 724
<b>Summa</b>	<b>401 835</b>	<b>299 877</b>

<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 885 000	6 885 000
<b>Summa:</b>	<b>6 885 000</b>	<b>6 885 000</b>

## Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

\_\_\_\_\_  
Dick Erixon  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Birgitta Löfholm  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Alexander Sehlberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

\_\_\_\_\_  
Tore Isacson  
Intern revisor

\_\_\_\_\_  
RB Revision AB  
Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2025 Bf Smältan nr 1 upa  
ID: 60f0ec90-2915-11f1-b910-4dfc9e6b2018

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-26

## Underskrifter

Bf Smältan nr 1 upa  
Alexander Sehlberg  
alle.sehlberg@gmail.com  
Signerat: 2026-03-29 14:22 BankID Alexander Sehlberg

Bf Smältan nr 1 upa  
Dick Erixon  
dickerixon88@gmail.com  
Signerat: 2026-03-29 17:40 BankID DICK RIKARD  
HARRY ERIXON

Bf Smältan nr 1 upa  
Birgitta Löfholm  
birgitta.lofholm@gmail.com  
Signerat: 2026-03-31 15:35 BankID Birgitta Emma Vilhelmina Löfholm

Bf Smältan nr 1 upa  
Tore Isacson  
t.isacson@telia.com  
Signerat: 2026-03-31 16:03 BankID TORE ISACSON

RB Revisionsbyrå  
Stefan Gustafsson  
stefan@rbrb.se  
Signerat: 2026-04-07 12:08 BankID Karl Stefan Gustafsson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ORIGINAL Årsredovisning Bf Smältan nr 1 U.P.A.pdf	515.3 kB	0d8f 6585 99be 74ef 9267 89bc 56d1 cd57 6e1c a34b e056 9e5d 9a3f f7bf 9afb 5c84

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-26	14:17	Skapat   Sofie Alvemål, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-29	14:22	Signerat   Alexander Sehlberg, Bf Smältan nr 1 upa Genomfört med: BankID av Alexander Sehlberg. IP: 217.213.93.149
2026-03-29	17:40	Signerat   Dick Erixon, Bf Smältan nr 1 upa Genomfört med: BankID av DICK RIKARD HARRY ERIXON. IP: 94.234.73.143
2026-03-31	15:35	Signerat   Birgitta Löfholm, Bf Smältan nr 1 upa Genomfört med: BankID av Birgitta Emma Vilhelmina Löfholm. IP: 81.228.144.207

## Händelser

2026-03-31	16:03	Signerat   Tore Isacson, Bf Smältan nr 1 upa Genomfört med: BankID av TORE ISACSON. IP: 90.238.12.128
2026-04-07	12:08	Signerat   Stefan Gustafsson, RB Revisionsbyrå Genomfört med: BankID av Karl Stefan Gustafsson. IP: 78.73.241.54



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signatörernas äkthet och validitet (för arkivstäm till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information se bifogat dokumentation.

Verifikation version: | 22

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Smältan nr 1 U P A

Org.nr 702002-0314

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Smältan nr 1 U P A för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den auktoriserade revisorns ansvar samt de förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### ***Den icke-kvalificerade revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Smältan nr 1 U P A för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 våra professionella bedömningar med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala underskrift

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Tore Isacson  
Intern revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-07 10:08:37 UTC+00:00

**Karl Stefan Gustafsson**



SE BankID - bc7b1f53-3d26-4258-8cf5-433f28e4a25d

Revisor

2026-04-07 15:34:18 UTC+00:00

**TORE ISACSON**



SE BankID - cbde9695-5ba4-4fd0-b5a3-c2579badecca

Revisor