

# Årsredovisning 2025

Brf Smedjan 14

769600-1077



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Smedjan 14

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Smedjan 14		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Nuvarande tomträttsavtal gäller fram till 2033.

Nytt avtal gällande avgift från 1 januari 2023. Den avgiften är 1.800.000 kr/år. Föreningen har nedsättning av avgiften de fyra första åren som innebär att avgiften stegvis årligen kommer att öka.

År 2023 är avgiften 1.177.000 kr

År 2024 är avgiften 1.333.000 kr

År 2025 är avgiften 1.489.000 kr

År 2026 är avgiften 1.644.000 kr

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 86 bostadsrätter om totalt 6 433 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 428 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jennyfer Namazi	Ordförande
Anders Dereborg	Styrelseledamot
Henrik Cavallin	Styrelseledamot
Morgan Grahn	Styrelseledamot
Axel Löjdquist	Suppleant

## Valberedning

Adam Croon

## Firmateckning

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

## Revisorer

Andreas Holman Revisor

Gilfredo Remon Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1993** ● Nya fönster  
Putsning fasad
- 2005** ● Byggnation av balkonger
- 2008** ● Renovering innergård
- 2010** ● Anslutning till fibernät
- 2016** ● Ny undercentral
- 2017** ● Nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter  
Renovering tvättstuga  
Stambyte i hela fastigheten  
Nya elstigar i allmänna utrymmen
- 2018** ● Renovering och ny dörrautomatik av grind mot innergård  
Installation av Axema passersystem  
Installation av dörrautomatik på portar mot gatan
- 2019** ● Renovering av källarplan och cykel- och barnvagnsförråd  
Dränering av fastighet mot innergården  
Nya källarförråd  
Installation av säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter
- 2020** ● Installation av nya hissar
- 2020-2021** ● Byggnation av 10 vindslägenheter  
Nytt tak
- 2021** ● Nya dörrar mot innegården
- 2021-2022** ● Renovering trapphus
- 2022** ● Nya planteringar innergård
- 2024** ● Guldpläterade husnummer monterades på samtliga portar  
Omdragning av ventilation i tvättstugan
- 2025** ● Fönsterrenovering i lgh

## Planerade underhåll

- 2026** ● Fönsterrenovering i lgh  
Stamspolning  
Slutbesiktning av tak

## Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Passersystem och dörrautomatik	Storstadens Lås
Städ	Villoeco AB
Teknisk förvaltning & skötsel	Oden Drift
TV	ComHem

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En av föreningens lägenheter har sålts under året. Tillträde och slutlikvid under 2026.

## Ekonomi

Föreningens avgifter lämnades oförändrade under året. Den senaste avgiftshöjningen genomfördes 1 december 2022 med 15 %.

Vi anser att föreningen har fortsatt god ekonomi; ett positivt kassaflöde som täcker våra kostnader och ger oss möjlighet att fylla på kassan.

Under året har en av föreningens hyresrätter upplåtits och därmed finns det endast en hyresrätt kvar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser samt 1 upplåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	-	4 637 786	4 624 073	4 058 641
Resultat efter fin. poster	-475 489	-426 345	-85 859	-1 616 126
Soliditet (%)	92	94	94	93
Yttre fond	2 658 130	1 866 255	1 017 000	636 000
Taxeringsvärde	291 000 000	273 000 000	273 000 000	273 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	704	704	704	614
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	94,4	92,6	94,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	480	480	480	640
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	467	466	466	622
Sparande / kvm totalyta, kr	61	88	134	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	25	43	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	137	126	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	34	29	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	195	198	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,90	2,11	1,66	0,81
Räntekänslighet (%)	0,68	0,68	0,68	1,04

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket främst beror på avskrivningarna, tomträttsavgälden och fjärrvärmekostnaden.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet har styrelsen vidtagit och planerar att vidta följande åtgärder:

- Genomgång av föreningens löpande kostnader görs kontinuerligt och åtgärder har vidtas för att optimera utgifter utan att påverka fastighetens underhåll negativt.

- Underhållsplanen ses över för att identifiera möjliga prioriteringar och justeringar i planerade åtgärder.

Styrelsen bedömer att föreningen, med ovanstående åtgärder, har förutsättningar att hålla en god ekonomin och säkerställa en långsiktig hållbar drift. Som även nämnts så har föreningen ett positivt kassaflöde samt mycket god kassa.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	69 923 147	-	-	69 923 147
Upplåtelseavgifter	53 209 824	-	-	53 209 824
Fond, yttre underhåll	1 866 255	-	791 875	2 658 130
Balanserat resultat	-57 712 100	-426 345	-791 875	-58 930 320
Årets resultat	-426 345	426 345	-475 489	-475 489
<b>Eget kapital</b>	<b>66 860 781</b>	<b>0</b>	<b>-475 489</b>	<b>66 385 293</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-58 930 320
Årets resultat	-475 489
<b>Totalt</b>	<b>-59 405 808</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	850 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-207 346
Balanseras i ny räkning	-60 048 462
	<hr/>
	<b>-59 405 808</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 557 868	4 637 786
Övriga rörelseintäkter	3	7 202	23 493
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 565 070</b>	<b>4 661 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 712 648	-3 626 809
Övriga externa kostnader	9	-263 061	-245 248
Personalkostnader	10	-87 032	-235 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-870 313	-936 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 933 054</b>	<b>-5 043 656</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-367 984</b>	<b>-382 377</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 906	19 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-117 411	-63 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-107 505</b>	<b>-43 968</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-475 489</b>	<b>-426 345</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-475 489</b>	<b>-426 345</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12, 19	67 717 710	68 313 033
Markanläggningar	13	135 272	202 916
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 852 982</b>	<b>68 515 949</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 852 982</b>	<b>68 515 949</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 604	33 722
Övriga fordringar	15	3 642 828	2 152 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	508 281	466 689
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 183 713</b>	<b>2 653 338</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 584	10 304
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 584</b>	<b>10 304</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 192 297</b>	<b>2 663 642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 045 279</b>	<b>71 179 591</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		123 132 971	123 132 971
Fond för yttre underhåll		2 658 130	1 866 255
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>125 791 101</b>	<b>124 999 226</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-58 930 320	-57 712 100
Årets resultat		-475 489	-426 345
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-59 405 808</b>	<b>-58 138 445</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 385 293</b>	<b>66 860 781</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		659 755	221 799
Skatteskulder		10 596	8 556
Övriga kortfristiga skulder		1 073 932	131 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	915 703	956 648
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 659 986</b>	<b>4 318 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 045 279</b>	<b>71 179 591</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-367 984</b>	<b>-382 377</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	870 313	936 172
	<b>502 329</b>	<b>553 795</b>
Erhållen ränta	9 906	19 254
Erlagd ränta	-106 571	-44 298
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>405 664</b>	<b>528 751</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 699	-29 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 330 336	53 856
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 574 301</b>	<b>553 342</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-207 346	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-207 346</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 366 955</b>	<b>553 342</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 089 105</b>	<b>1 535 763</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 456 061</b>	<b>2 089 105</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedjan 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	1 - 3,33 %

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 320 936	4 320 936
Hysesintäkter, bostäder	153 122	223 488
Kabel-TV/Bredband	80 100	79 956
Intäktsreduktion	-16 370	-8 541
Övriga intäkter	20 080	21 947
<b>Summa</b>	<b>4 557 868</b>	<b>4 637 786</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	2	3
Övriga intäkter	7 200	834
Försäkringsersättning	0	21 871
Övriga rörelseintäkter	0	785
<b>Summa</b>	<b>7 202</b>	<b>23 493</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 923	74 712
Städning	48 451	82 843
Besiktning och service	32 057	70 882
Trädgårdsarbete	0	1 898
Snöskottning	0	2 132
Övrigt	35 068	0
<b>Summa</b>	<b>192 498</b>	<b>232 466</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	-19 573	0
Bostäder	0	17 238
Tvättstuga	2 088	33 930
Trapphus/port/entr	0	26 398
Soprum/miljöanläggning	9 739	7 064
Dörrar och lås/porttele	34 223	38 964
VA	3 581	0
Värme	8 160	0
Ventilation	3 613	0
El	4 191	0
Hissar	105 194	45 952
Fönster	0	11 628
Staket/grind/terrass	7 443	21 777
Försäkringsärende/vattenskada	4 625	50 471
Temp. rep und eller projekt	20 044	0
<b>Summa</b>	<b>183 328</b>	<b>253 422</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	58 125
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>58 125</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	166 311	158 651
Uppvärmning	866 967	878 191
Vatten	243 709	217 553
Sophämtning	190 264	162 545
<b>Summa</b>	<b>1 467 251</b>	<b>1 416 940</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 261	99 941
Tomträttsavgälder	1 489 000	1 333 000
Kabel-TV	29 756	29 300
Bredband	82 283	82 384
Fastighetsskatt	170 271	121 231
<b>Summa</b>	<b>1 869 571</b>	<b>1 665 856</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	19 563	11 972
Övriga förvaltningskostnader	72 325	116 967
Revisionsarvoden	29 801	49 676
Ekonomisk förvaltning	66 572	63 508
Konsultkostnader	74 800	3 125
<b>Summa</b>	<b>263 061</b>	<b>245 248</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 080	171 900
Löner, arbetare	0	10 000
Sociala avgifter	21 952	53 527
<b>Summa</b>	<b>87 032</b>	<b>235 427</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116 965	63 222
Övriga räntekostnader	446	0
<b>Summa</b>	<b>117 411</b>	<b>63 222</b>

**NOT 12, BYGGNAD**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	83 674 403	83 674 403
Årets inköp	207 346	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>83 881 749</b>	<b>83 674 403</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 361 370	-14 492 870
Årets avskrivning	-802 669	-868 500
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 164 039</b>	<b>-15 361 370</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>67 717 710</b>	<b>68 313 033</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	192 000 000	210 000 000
<b>Summa</b>	<b>291 000 000</b>	<b>273 000 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 352 841	1 352 841
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 352 841</b>	<b>1 352 841</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 149 925	-1 082 281
Årets avskrivning	-67 644	-67 644
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 217 569</b>	<b>-1 149 925</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>135 272</b>	<b>202 916</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	213 373	213 373
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>213 373</b>	<b>213 373</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-213 373	-213 345
Årets avskrivning	0	-28
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-213 373</b>	<b>-213 373</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	195 351	74 126
Klientmedelskonto	2 389 079	1 010 792
Räntekonto	1 058 398	1 068 009
<b>Summa</b>	<b>3 642 828</b>	<b>2 152 927</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 499	7 660
Fastighetsskötsel	0	6 226
Försäkringspremier	33 240	31 781
Kabel-TV	7 507	7 439
Tomträtt	411 000	372 250
Bredband	14 388	14 405
Förvaltning	30 647	26 928
<b>Summa</b>	<b>508 281</b>	<b>466 689</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,20 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
Varav kortfristig del			3 000 000	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 kr.

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

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 769	39 548
El	16 068	18 002
Uppvärmning	115 099	109 054
Utgiftsräntor	32 258	21 418
Vatten	61 177	57 988
Löner	178 900	231 709
Sociala avgifter	56 210	72 804
Förutbetalda avgifter/hyror	379 222	374 125
Beräknat revisionsarvode	32 000	32 000
<b>Summa</b>	<b>915 703</b>	<b>956 648</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 387 000	4 387 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Slutlikviden för den sålda lägenheten betalades in i början av 2026 och föreningen har därmed kunnat amortera av föreningens lån hos Handelsbanken och är därmed skuldfri. Föreningen har även efter försäljningen placerat 6 Mkr på placeringskonton hos SBAB med intäktsränta.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Stockholm

---

Anders Dereborg  
Styrelseledamot

---

Henrik Cavallin  
Styrelseledamot

---

Jennyfer Namazi  
Ordförande

---

Morgan Grahn  
Styrelseledamot

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

---

Andreas Holman  
Revisor

---

Gilfredo Remon  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 13:22

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 13.04.2026 17:08

**DOCUMENT ID:**

BkWbBvKqhWg

**ENVELOPE ID:**

HJE-vY93bg-BkWbBvKqhWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Smedjan 14, 769600-1077 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

e4885ef13a2fa81291d5c4efe3f26070825eee65ed07970  
51676890726af15a082347f2ed274d609a4b804c993402  
c681d65c22fc7c4a7e25b716bad89dd8487

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK CAVALLIN henrik@cavallin.biz	 Signed Authenticated	13.04.2026 17:11 13.04.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.233.194
2. JENNYFER HANGAMEH N AMAZI jennyfer.brf@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:00 13.04.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.68.159
3. Anders Birger Dereborg a.dereborg@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:43 13.04.2026 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 159.190.240.72
4. JÖRGEN MORGAN INGVA R GRAHN morgan@interno.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:37 14.04.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.224
5. Andreas Mats Jacob Hol man andreas.holman@kungsbr onborevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:55 15.04.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73
6. Gilfredo Remon Salazar gil.remon@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:22 14.04.2026 20:39	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed