

Årsredovisning 2025

Brf Smedjan 11

769604-3012



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smedjan 11

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1999-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-10 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smedjan 11		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 170 bostadsrätter om totalt 7 596 kvm och 5 lokaler om 235 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 831 kvm.

Styrelsens sammansättning

Naser Amini	Ordförande
Dana Abedi Tameh	Styrelseledamot
Samira Rebecca Karlsson	Styrelseledamot
Aida Gorriyan	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Petter Gustafsson Revisor Carlsson & Partners Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Byte av takfläkt för soprummet
- Kartläggning och projektering (inkl filmning) av samlingsstammar
 - Målning och reparationer av fönster för 12 st lägenheter (extra slitna, eller bommade lägenheter vid stora målningsprojektet tidigare)
 - Målning av port B:s entré
 - Uppdatering, byte av batterier för samtliga brandlarm centraler
 - Extra stamspolning i samtliga tvättstugor, finstädning, och reparationer av maskiner (tvätt och tork)
 - Driftsättning av värmeoptimering systemet
 - Byte av delar i stammar som hade missats vid stora stambytet (pga otillgänglighet vid tillfället / dåligt arbetskvalitet/ annat), i särklass i port H, och Frisörsalongen. Det upptäcktes som små vattenläckage som visade sig var från rostiga stambitar, eller dålig skarvning.

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning och förbättringar av slitna fönster
- Injustering och optimering av värmesystem samt underhåll av ventiler, rör eller flaskhalsar
 - Renovering av samlingsstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Cemi

Övrig verksamhetsinformation

Finansiering av nya projekt är finns redan som sparade pengar enligt underhållsplanen. Renovering och målning av slitna fönster genomfördes under 2025, detta kommer att fortsätta även under kommande åren. Byte och renovering av samlingsstammar startades under 2025 genom att:

- kvantifiera behovet (har filmats)
- hitta projektledare
- starta planeringen tillsammans med fastighetens tekniska förvaltare.

Delar av stammar i fastigheten som tidigare, av misstag eller otillgänglighet, inte hade genomförts kompletterades under 2025.

Under 2025 skedde två (2) st vattenskador i fastigheten, rena olyckshändelser, då i ena fallet köksavloppet i en lägenhet hoppade ur, och i andra fallet upptäcktes vattenläckage pga missat del i stammen vid stora stambytet tidigare (se punkten ovan vilket nu är åtgärdat).

Soprums fläkten på taket byttes (elektriskt driven).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Installationen av värmeoptimeringssystemet har gett positivt resultat vilket innebär en total besparing av ca 100 000 kWh värme under året 2025. Styrelsen kommer att fortsätta med optimeringen under kommande år.

Förändringar i avtal

Lokalen i källaren port E är åter uthyrt.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 236 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 22. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 624 057	6 586 890	6 604 000	6 063 391
Resultat efter fin. poster	-2 990 001	-669 614	-4 010 332	-34 004
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	4 790 534	3 991 975	7 331 776	6 784 092
Taxeringsvärde	348 739 000	368 518 000	368 518 000	368 518 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	780	776	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	86,8	85,0	84,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 026	2 026	2 026	2 026
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 915	1 915	1 915	1 906
Sparande / kvm totalyta, kr	-56	87	189	201
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	24	15	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	197	180	160
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	48	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	269	234	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,72	0,72	0,77	0,72
Räntekänslighet (%)	2,60	2,60	2,61	2,83

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.

Upplysning vid förlust

Övergång till K3 ger ett stort negativt bidrag. För att möta framtida renoveringar har föreningen redan ökat avgifterna med 4% för 2026, och kommer att höja ytterligare för 2027. Vi har även amorterat 5 msek (Mars) för att reducera ränteutgifterna inför 2026. Periodisering av tomträttsavgälden för 2024 resulterade till överskjutning (ca 250 tsek) över till 2025 vilket orsakat ett negativt bidrag. Åtgärd behövs ej, periodiseringar är rätt från 2026 och framåt, och tomträttsavgälden stannar oförändrat fram till 2033 (nästa avtalsperiod). Vi har haft 2 st oväntade vattenskador i lägenheterna. Vi är i process för regress av en av skadorna som föreningen tolkar orsakat av boenden. Vi har även haft ökad förvaltningskostnader, bland annat pga övergång till K3, samt icke budgeterat inflation vilka försämrat resultatet. Avgiftshöjning motsvarande ökade utgifter kommer att övervägas inför budgeten för 2027.

Vi har även kostnadsfört slutfakturan från hissrenovering från år 2023, badrumsrenovering i samband med konvertering av lägenhet 1401 Port H från hyresrätt till bostadsrätt, och därmed avslutat pågående projekt från tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	85 498 469	-	-	85 498 469
Upplåtelseavgifter	33 724 607	-	-	33 724 607
Fond, yttre underhåll	3 991 975	-	798 559	4 790 534
Direkt kapitaltillskott	-1 000	-	-	-1 000
Balanserat resultat	-19 934 807	-669 614	-798 559	-21 402 980
Årets resultat	-669 614	669 614	-2 990 001	-2 990 001
Eget kapital	102 609 630	0	-2 990 001	99 619 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 402 980
Årets resultat	-2 990 001
Totalt	-24 392 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 046 217
Att från yttre fond i anspråk ta	-477 406
Balanseras i ny räkning	-24 961 792
	-24 392 981

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 624 057	6 586 890
Övriga rörelseintäkter	3	2 318	62 504
Summa rörelseintäkter		6 626 375	6 649 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 180 422	-5 859 803
Övriga externa kostnader	9	-298 479	-281 436
Personalkostnader	10	-154 546	-151 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 076 072	-1 045 117
Summa rörelsekostnader		-9 709 520	-7 338 268
RÖRELSERESULTAT		-3 083 144	-688 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		200 861	127 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-107 717	-107 996
Summa finansiella poster		93 144	19 260
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 990 001	-669 614
ÅRETS RESULTAT		-2 990 001	-669 614

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	106 402 135	108 357 118
Maskiner och inventarier	13	112 747	140 359
Pågående projekt	14	435 664	1 076 170
Summa materiella anläggningstillgångar		106 950 546	109 573 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 950 546	109 573 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 622	50 907
Övriga fordringar	15	3 078 251	3 351 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	680 570	1 053 522
Summa kortfristiga fordringar		3 806 443	4 455 536
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 292 338	5 102 222
Summa kassa och bank		5 292 338	5 102 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 098 781	9 557 758
SUMMA TILLGÅNGAR		116 049 327	119 131 406

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 222 076	119 222 076
Fond för yttre underhåll		4 790 534	3 991 975
Summa bundet eget kapital		124 012 610	123 214 051
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 402 980	-19 934 807
Årets resultat		-2 990 001	-669 614
Summa ansamlad förlust		-24 392 981	-20 604 421
SUMMA EGET KAPITAL		99 619 629	102 609 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	15 000 000
Summa långfristiga skulder		0	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 000 000	0
Leverantörsskulder		409 653	536 978
Skatteskulder		16 609	0
Övriga kortfristiga skulder		99 321	114 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	904 115	870 448
Summa kortfristiga skulder		16 429 698	1 521 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 049 327	119 131 406

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 083 144	-688 874
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 076 072	1 045 117
	-1 007 072	356 243
Erhållen ränta	200 861	127 256
Erlagd ränta	-108 000	-108 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-914 212	375 499
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	365 956	-53 339
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-91 795	341 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-640 051	664 051
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	547 029	-202 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten	547 029	-202 004
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-93 022	462 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 272 105	7 810 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 179 084	8 272 105

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedjan 11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Stomme och grund	0,77 %
Yttertak	2,84 %
Fasader	8,52 %
Balkonger	8,52 %
Stamledningar VA	1,98 %
Stamledningar Värme	1,98 %
Styr & övervakning	3,41 %
Ventilation	17,04 %
El	1,70 %
Hissar	3,16 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 573 268	5 573 268
Hysesintäkter, bostäder	268 664	251 250
Hysesintäkter, lokaler	503 759	475 738
Kabel-TV/Bredband	204 096	204 096
Övriga intäkter	74 270	82 538
Summa	6 624 057	6 586 890

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	2 319	7 763
Återbetaln. all Framtid	0	54 741
Summa	2 318	62 504

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	48 594	64 429
Besiktning och service	68 999	49 466
Städning	116 075	112 800
Trädgårdsarbete	1 379	1 543
Snöskottning	12 750	26 000
Övrigt	4 310	2 000
Summa	252 107	256 238

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 329	0
Bostäder	622 729	110 727
Bostäder VVS	210 416	16 656
Tvättstuga	51 154	18 791
Trapphus/port/entr	15 504	2 706
Soprum/miljöanläggning	0	4 251
Dörrar och lås/porttele	19 301	22 861
VA	32 422	67 885
Värme	13 488	46 779
Ventilation	50 878	35 668
El	6 337	23 756
Hissar	50 440	29 288
Tak	2 665	75 872
Fasader	0	5 135
Fönster	3 893	7 476
Gård/markytor	4 288	0
Försäkringsärende/vattenskada	15 151	127 292
Temp. rep und eller projekt	0	57 750
Summa	1 103 995	652 891

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	169 500
El	0	137 495
Summa	0	306 995

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	174 762	191 410
Uppvärmning	1 527 096	1 542 911
Vatten	418 751	375 445
Sophämtning	162 455	133 932
Summa	2 283 064	2 243 698

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	241 827	228 956
Tomträttsavgälder	2 249 625	1 608 850
Bredband/Kabeltv	233 308	233 264
Fastighetsskatt	339 090	328 911
Summa	3 063 850	2 399 981

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 141	3 188
Övriga förvaltningskostnader	100 999	83 745
Juridiska kostnader	0	6 625
Revisionsarvoden	31 688	31 250
Ekonomisk förvaltning	159 096	156 628
Konsultkostnader	4 555	0
Summa	298 479	281 436

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	115 598
Sociala avgifter	36 946	36 314
Summa	154 546	151 912

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	107 717	107 996
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	107 717	107 996

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 172 254	127 172 254
Årets inköp	93 477	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 265 731	127 172 254
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 815 136	-17 799 120
Årets avskrivning	-2 048 460	-1 016 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 863 596	-18 815 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 402 135	108 357 118
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 789 000	117 862 000
Taxeringsvärde mark	227 950 000	250 656 000
Summa	348 739 000	368 518 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	329 912	329 912
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	329 912	329 912
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-189 553	-160 452
Årets avskrivning	-27 612	-29 101
Utgående ackumulerad avskrivning	-217 165	-189 553
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 747	140 359

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 076 170	874 166
Årets investeringar	528 096	202 004
Omfört till Byggnad	-1 168 602	0
Summa pågående arbeten	435 664	1 076 170

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	166 947	164 615
Skattefordringar	24 558	16 609
Klientmedelskonto	1 828 333	2 079 148
Räntekonto	1 058 413	1 090 735
Summa	3 078 251	3 351 107

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 050	64 921
Fastighetsskötsel	0	15 870
Försäkringspremier	60 885	59 163
Tomträtt	504 525	872 550
Förvaltning	43 110	41 018
Summa	680 570	1 053 522

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	0,72 %	15 000 000	15 000 000
Summa			15 000 000	15 000 000
Varav kortfristig del			15 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 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	25 268	22 322
Städning	9 400	9 400
El	16 312	16 278
Uppvärmning	209 284	201 606
Utgiftsräntor	9 000	9 283
Vatten	69 961	62 630
Förutbetalda avgifter/hyror	564 890	548 929
Summa	904 115	870 448

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tomträttsavgälden kommer nu fram till nästa avtalsperiod (2032) att ligga kvar på nivån för 2026 utan höjningar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-11.

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

Stockholm

Naser Amini
Ordförande

Aida Gorjijyan
Styrelseledamot

Dana Abedi Tameh
Styrelseledamot

Samira Rebecca Karlsson
Styrelseledamot

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

Carlsson & Partners Revisionsbyrå
Petter Gustafsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 19:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.06.2026 15:38

DOCUMENT ID:

Bk-P8cVdbMx

ENVELOPE ID:

H1885Edbzx-Bk-P8cVdbMx

DOCUMENT NAME:

Brf Smedjan 11, 769604-3012 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

64735721127851392bfeb9e0a45872e2b89858bac7d5b
e5859c99f823ee07374d1f983f88b4e8d1e95bd0416ee6
8cd4b8e943e248e87e6d0cc510e7b9ae6f93b

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. NASER AMINI brfsmedjan11@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 15:47 11.06.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.111.219
2. Aida Gorriyan aida.gorr@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 15:51 11.06.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.0.140
3. Samira Rebecca Karlsson samira.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 16:28 11.06.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.180
4. DANA MONICA ABEDI TA MEH danatameh12@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 19:25 11.06.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.0.32
5. Petter Gustafsson petter.gustafsson@carlrev.se	 Signed Authenticated	11.06.2026 19:56 11.06.2026 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.198.59

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedjan 11

Org.nr. 769604-3012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjan 11 för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Brf Smedjan 11 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 vår professionella bedömning 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2026 19:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.06.2026 15:38

DOCUMENT ID:

SJv854OWMg

ENVELOPE ID:

rJ88q4dbfx-SJv854OWMg

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse Smedjan 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

87659d0f4ed87b00038e9cc645c1e12937f287b07fbfaed
b71f742d0faabff0f2731bf88bd70e2f50cf635063b8e727
8ed03fc7225bb994324c8ba0c0bbcaf46

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Petter Gustafsson	Signed	11.06.2026 19:56	eID	Swedish BankID
petter.gustafsson@carlre v.se	Authenticated	11.06.2026 19:56	Low	IP: 130.117.198.59

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed