Årsredovisning 2025

Brf Smedjan 14

769600-1077

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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.

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
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.

Upplysning 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
Eget kapital	**66 860 781**	**0**	**-475 489**	**66 385 293**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-58 930 320
Årets resultat	-475 489
Totalt	**-59 405 808**

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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
	-59 405 808

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	4 557 868	4 637 786
Övriga rörelseintäkter	3	7 202	23 493
Summa rörelseintäkter		**4 565 070**	**4 661 279**
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		**-4 933 054**	**-5 043 656**
RÖRELSERESULTAT		**-367 984**	**-382 377**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 906	19 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-117 411	-63 222
Summa finansiella poster		**-107 505**	**-43 968**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-475 489**	**-426 345**
ÅRETS RESULTAT		**-475 489**	**-426 345**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 19	67 717 710	68 313 033
Markanläggningar	13	135 272	202 916
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**67 852 982**	**68 515 949**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**67 852 982**	**68 515 949**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		**4 183 713**	**2 653 338**
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 584	10 304
Summa kassa och bank		**8 584**	**10 304**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 192 297**	**2 663 642**
SUMMA TILLGÅNGAR		**72 045 279**	**71 179 591**

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 132 971	123 132 971
Fond för yttre underhåll		2 658 130	1 866 255
Summa bundet eget kapital		**125 791 101**	**124 999 226**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-58 930 320	-57 712 100
Årets resultat		-475 489	-426 345
Summa fritt eget kapital		**-59 405 808**	**-58 138 445**
SUMMA EGET KAPITAL		**66 385 293**	**66 860 781**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		**5 659 986**	**4 318 810**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**72 045 279**	**71 179 591**

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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
Hyresintäkter, bostäder	153 122	223 488
Kabel-TV/Bredband	80 100	79 956
Intäktsreduktion	-16 370	-8 541
Övriga intäkter	20 080	21 947
Summa	**4 557 868**	**4 637 786**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	3
Övriga intäkter	7 200	834
Försäkringsersättning	0	21 871
Övriga rörelseintäkter	0	785
Summa	**7 202**	**23 493**

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
Summa	**192 498**	**232 466**

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
Summa	**183 328**	**253 422**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	58 125
Summa	**0**	**58 125**

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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
Summa	**1 467 251**	**1 416 940**

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
Summa	**1 869 571**	**1 665 856**

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
Summa	**263 061**	**245 248**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

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

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116 965	63 222
Övriga räntekostnader	446	0
Summa	**117 411**	**63 222**

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

NOT 12, BYGGNAD

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

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 352 841	1 352 841
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 352 841**	**1 352 841**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 149 925	-1 082 281
Årets avskrivning	-67 644	-67 644
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 217 569**	**-1 149 925**
Utgående restvärde enligt plan	135 272	202 916

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 373	213 373
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**213 373**	**213 373**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-213 373	-213 345
Årets avskrivning	0	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	**-213 373**	**-213 373**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

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
Summa	**3 642 828**	**2 152 927**

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
Summa	**508 281**	**466 689**

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
Summa			**3 000 000**	**3 000 000**
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.

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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
Summa	**915 703**	**956 648**

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.

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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

HJE-vY93bg-BkWBbvKqhWg

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**	**Signed**	**13.04.2026 17:11**	**eID**	**Swedish BankID**
henrik@cavallin.biz	Authenticated	13.04.2026 17:11	Low	IP: 178.174.233.194
2. **JENNYFER HANGAMEH N AMAZI**	**Signed**	**13.04.2026 18:00**	**eID**	**Swedish BankID**
jennyfer.brf@gmail.com	Authenticated	13.04.2026 17:58	Low	IP: 79.136.68.159
3. **Anders Birger Dereborg**	**Signed**	**13.04.2026 19:43**	**eID**	**Swedish BankID**
a.dereborg@gmail.com	Authenticated	13.04.2026 19:42	Low	IP: 159.190.240.72
4. **JÖRGEN MORGAN INGVAR GRAHN**	**Signed**	**14.04.2026 20:37**	**eID**	**Swedish BankID**
morgan@interno.se	Authenticated	14.04.2026 20:36	Low	IP: 94.234.73.224
5. **Andreas Mats Jacob Holman**	**Signed**	**15.04.2026 12:55**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	15.04.2026 12:54	Low	IP: 213.88.193.73
6. **Gilfredo Remon Salazar**	**Signed**	**15.04.2026 13:22**	**eID**	**Swedish BankID**
gil.remon@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 20:39	Low	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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJAN 14

Org.nr 769600-1077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJAN 14 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJAN 14s 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

rJe4-wtqnWg-SyBbPK92bx

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJAN 14 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Gilfredo Remon
Förtroendevald revisor

rJe4-wtqnWg-SyBbPK92bx

SEALED BY Verified RJE4-WTQNWG-SYBBPK92BX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.04.2026 13:25

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 13.04.2026 17:08

DOCUMENT ID:
SyBbPK92bx

ENVELOPE ID:
rJe4-wtqnWg-SyBbPK92bx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SME DJAN 14 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
88f2844415a3f173f7c1b452ad6292030af261d4bda3ba52d19309e165ef1e3e8548b7a422c5112f7b8acbad9ed5fbf4a59d675715107969d94d052f47bbdf43

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Andreas Mats Jacob Holman**	**Signed**	**15.04.2026 12:54**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	15.04.2026 12:52	Low	IP: 213.88.193.73
2. **Gilfredo Remon Salazar**	**Signed**	**15.04.2026 13:25**	**eID**	**Swedish BankID**
gil.remon@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 13:22	Low	IP: 90.233.218.215

* 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