

BRF Smedjan i Sundbyberg

Årsredovisning 2025



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På sista sidorna finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Smedjan i Sundbyberg med säte i SUNDBYBERG org.nr. 715200-1439 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smeden 13	1957-01-01	1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	40
2	lokaler (hyresrätt)	541
1	förråd	10
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 156
Totalt 68 objekt		4 747

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 8 st 1 rok, 29 st 2 rok, 15 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Forsgren	Ordförande	2015-10-23	
Mikael Grönvoll	Ledamot	2016-06-10	
Mélanie Escoffier	Ledamot	2013-06-10	
Patrik Vilhelmsson	Ledamot	2020-06-11	
Elin Ottosson	Ledamot	2017-06-29	2025-07-11
Robert Nordström	Ledamot	2022-06-14	
Jesper Dufva	Ledamot	2024-01-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Forsgren, Mélanie Escoffier och Robert Nordström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Forsgren, Mélanie Escoffier och Patrik Vilhelmsson.

Revisorer har varit: Ulf Holfve vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Marble samt Filip Tvinghagen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt. I lokalen närvarande 27 personer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 beslutades att årsavgiften ska höjas med 20% från 1/1 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Investeringsbehovet enligt underhållsplanen är 170kr/kvm. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2025 i samband med budgetplanering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-13.

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att höja månadsavgiften med 20% från och med 1/1 2026. Skälet till detta är ökade löpande kostnader för främst vatten, avlopp, fjärrvärme, sophämtning samt kostnadsökningar för fastighetsskötsel. Föreningen har fortfarande förhållandevis låga lån men var i stort behov att påverka kassaflödet.

Föreningen haft även ett antal problem med vattenskador främst beroende på rörkopplingar och bristande underhåll av packningar i boendes bostäder vilket genererat onödiga kostnader. Styrelsen trycker på att det är den boendes ansvar att säkerställa att installationer i bostaden som tvättfat, diskmaskin, diskho eller liknande underhålls.

De senaste åren har följande planerade underhållsåtgärder vidtagits:

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspolning
2024	Reparation av vägg på Eliegatan 13
2024	Reparation av tvätthall (oljeavskiljare samt åtgärdat avlopp)
2022	Utbyte av samtliga tre hissar
2022	OVK genomförd
2019	Reparation och takmålning av taket på Ursviksvägen 14 & 16
2019	Ombyggnation av tvättstuga till två totalrenoverade nya tvättstugor
2018	Renovering av tvätthall, omgjutning av golv samt målning
2018	Renovering av trappa mot källaringång Vattugatan
2018	Renovering av stödmur mot Ursviksvägen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Ommålning av trapphus
2026	Kontroll av termostatventiler, eventuellt utbyte
2026	Målning skyddsräcken
2027	Spritputs av fasad, målning hängrännor samt stuprör
2028	OVK
2028	Träfönster beklädnad aluminium
2029	Uppfräschning av föreningslokal

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-15	15	-131	-60	23
Skuldsättning, kr/kvm	3 550	3 386	3 309	3 232	3 283
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 055	3 822	3 735	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	217	211	194	179	170
Årsavgifter, kr/kvm	666	669	537	445	445
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	84	77	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	706	707	590	513	517
Nettoomsättning, tkr	3 319	3 315	2 729	2 449	2 448
Resultat efter finansiella poster, tkr	-992	-713	-1 212	-863	-463
Soliditet, %	10	14	18	23	26

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande, samt höga driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -393 986 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -15 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 20% avgiftshöjning från 1 januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	286 228	0	0	286 228
Upplåtelseavgifter, kr	5 524 847	0	0	5 524 847
Underhållsfond, kr	877 154	0	-164 750	712 404
S:a bundet eget kapital, kr	6 688 229	0	-164 750	6 523 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 079 174	-712 515	164 750	-3 626 939
Årets resultat, kr	-712 515	712 515	-992 386	-992 386
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 791 689	0	-827 636	-4 619 325
S:a eget kapital, kr	2 896 540	0	-992 386	1 904 154

* Under året har ianspråktagande skett med 164 750 kr. Enligt stadgarna avsätts inte längre yttre underhåll till fond.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 791 689
Årets resultat, kr	-992 386
lanspråktagande av underhållsfond, kr	164 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 619 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 619 325

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

Resultaträkning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 319 487	3 315 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 556	33 341
Summa Rörelseintäkter		3 351 043	3 348 694

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 819 322	-2 505 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 667	-177 726
Personalkostnader	Not 6	-88 239	-81 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-608 711	-584 390
Summa Rörelsekostnader		-3 813 939	-3 348 476

Rörelseresultat		-462 896	217
------------------------	--	-----------------	------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	739	527
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-530 230	-713 258
Summa Finansiella poster		-529 491	-712 732

Resultat efter finansiella poster		-992 386	-712 515
--	--	-----------------	-----------------

Resultat före skatt		-992 386	-712 515
----------------------------	--	-----------------	-----------------

Årets resultat		-992 386	-712 515
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	18 727 430	19 336 141
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 727 430	19 336 141

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		18 727 930	19 336 641
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	163
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 024 171	984 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		213 816	207 379
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 237 987	1 191 929

Summa Omsättningstillgångar		1 237 987	1 191 929
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		19 965 917	20 528 570
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 811 075	5 811 075
Fond för yttre underhåll	712 404	877 154
Summa Bundet eget kapital	6 523 479	6 688 229

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 626 939	-3 079 174
Årets resultat	-992 386	-712 515
Summa Ansamlad förlust	-4 619 325	-3 791 689

Summa Eget kapital

1 904 154

2 896 540

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 245 000	0
Summa Långfristiga skulder		7 245 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 607 467	16 038 207
Leverantörsskulder		320 644	727 828
Skatteskulder		21 214	13 319
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	259 244	259 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	608 194	593 158
Summa Kortfristiga skulder		10 816 763	17 632 029

Summa Skulder

18 061 763

17 632 029

Summa Eget kapital och skulder

19 965 917

20 528 570

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-462 896	217
-----------------	----------	-----

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	608 711	584 390
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	608 711	584 390
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	739	527
----------------	-----	-----

Erlagd ränta	-540 541	-724 302
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-393 986	-139 168
---	-----------------	-----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 286	-47 983
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-374 215	512 316
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-380 501	464 333
--	-----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-774 488	325 165
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-530 625
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-530 625
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	814 260	365 680
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	814 260	365 680
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	39 772	160 220
-------------------------	---------------	----------------

Likvida medel vid årets början	978 797	818 577
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	1 018 570	978 797
-------------------------------------	------------------	----------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 671 416	2 671 416
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	96 000	96 000
	Årsavgifter lokaler	39 912	39 912
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	1 500	1 500
	Hyror lokaler	397 496	389 468
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 800	11 850
	Hyror förbrukningsbaserad	57 654	54 060
	Hyror övrigt	12 480	11 451
	Övriga primära intäkter	45 033	52 499
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 332 291	3 328 156
	Avsatt till inre fond	-12 804	-12 804
	<i>Summa</i>	-12 804	-12 804
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 319 487	3 315 353

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	31 556	33 341
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 556	33 341

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-486 273	-522 833
	Snö och halk-bekämpning	-32 331	-38 163
	Reparationer	-395 357	-224 940
	Planerat underhåll	-164 750	-198 119
	Försäkringsskador	-147 186	0
	El	-88 241	-77 769
	Uppvärmning	-667 180	-660 139
	Vatten	-276 132	-259 440
	Sophämtning	-153 827	-150 073
	Fastighetsförsäkring	-98 217	-94 898
	Kabel-TV och bredband	-133 066	-132 150
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-166 361	-146 710
	Övriga driftkostnader	-10 402	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 819 322	-2 505 236

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-781	-875
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-87 408	-56 058
	Administrationskostnader	-27 877	-39 506
	Extern revision	-15 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-26 280	-25 200
	Föreningsverksamhet	-7 500	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-132 822	-33 587
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-297 667	-177 726
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 595	-7 875
	Övriga arvoden	-60 166	-55 125
	Sociala avgifter	-19 478	-18 124
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-88 239	-81 124
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	350	426
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	389	101
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	739	527
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-527 772	-709 873
	Övriga räntekostnader	-2 458	-3 385
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-530 230	-713 258

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 933 098	28 402 473
	Ingående anskaffningsvärde mark	330 000	330 000
	Årets investeringar	0	530 625
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	29 263 098	29 263 098
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 926 957	-9 342 567
	Årets avskrivningar	-608 711	-584 390
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 535 668	-9 926 957
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 727 430	19 336 141
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 218 000	1 788 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 163 000	2 451 000
	<i>Summa</i>	113 381 000	100 239 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 020 000	17 020 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 020 000	17 020 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 018 570	978 797
	Övriga fordringar	5 601	5 590
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 024 171	984 387

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,64%	2026-09-01	7 437 467	0
Stadshypotek AB	2,89%	2028-06-30	7 415 000	170 000
Stadshypotek AB	2,25%	2026-06-29	2 000 000	0
			16 852 467	170 000
Långfristig del			7 245 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			170 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 437 467	
Kortfristig del			9 607 467	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			170 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			680 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,70%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,64%	2026-09-01	7 437 467	0
Stadshypotek AB	2,89%	2028-06-30	7 415 000	170 000
Stadshypotek AB	2,25%	2026-06-29	2 000 000	0
			16 852 467	170 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			170 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 437 467	
Kortfristig del			9 607 467	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	254 369	243 430
Övriga kortfristiga skulder	4 875	16 087
Summa Övriga skulder	259 244	259 517

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	302 049	246 868
	Upplupna räntekostnader	22 962	33 273
	Övriga upplupna kostnader	283 183	313 017
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	608 194	593 158

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578738939

Dokument

Årsredovisning 99-2655

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2026-05-21 15:07:36 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE)

Färdigställt 2026-05-24 10:55:42 CEST (+0200)

förstasida

Bilaga 1

1 sida

Inte sammanfogad med huvuddokumentet.

Bifogad av HSB E-tjänst (HE)

Initierare

HSB E-tjänst (HE)

aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerare

Per Forsgren (PF)

Identifierad med svenskt BankID som "PER FORSGREN"

Personnummer 196501018656



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER FORSGREN"

Signerade 2026-05-21 20:30:17 CEST (+0200)

Patrik Vilhelmsson (PV)

Identifierad med svenskt BankID som "Patrik Tobias Vilhelmsson"

Personnummer 198001103954



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Tobias Vilhelmsson"

Signerade 2026-05-22 07:43:57 CEST (+0200)

Robert Nordström (RN)

Identifierad med svenskt BankID som "GUSTAV ROBERT NORDSTRÖM"

Personnummer 199105074059



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUSTAV ROBERT NORDSTRÖM"

Signerade 2026-05-21 20:57:00 CEST (+0200)

Mélanie Escoffier (ME)

Identifierad med svenskt BankID som "MÉLANIE ESCOFFIER"

Personnummer 197811019640



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MÉLANIE ESCOFFIER"

Signerade 2026-05-22 09:02:29 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578738939

Mikael Grönvoll (MG)

Identifierad med svenskt BankID som "Mikael Grönvoll"
Personnummer 197302105551



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Grönvoll"
Signerade 2026-05-21 21:44:18 CEST (+0200)

Jesper Dufva (JD)

Identifierad med svenskt BankID som "JESPER RONALD
SIVERTSSON DUFVA"
Personnummer 199109293713



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER RONALD SIVERTSSON DUFVA"
Signerade 2026-05-21 20:42:20 CEST (+0200)

Ulf Holfve (UH)

Identifierad med svenskt BankID som "ULF HOLFVE"
Personnummer 195705017134



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
HOLFVE"
Signerade 2026-05-22 15:11:13 CEST (+0200)

Sebastian Lexander (SL)

Identifierad med svenskt BankID som "Sebastian
Lexander"
Personnummer 199607113413



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sebastian Lexander"
Signerade 2026-05-24 10:55:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT VID FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

OMBUD

En fullmakt används då en medlem inte själv kan närvara vid föreningsstämman, medlemmen kan då skicka ett ombud i stället.

Ombudet ska ha en skriftlig, daterad fullmaktshandling i original som ska lämnas in på föreningsstämman. Fullmakten gäller i ett år från det att den blivit underskriven, om den inte återkallas tidigare. Fullmakten behöver inte vara bevitnad. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Denna fullmakt är utfärdad för [redacted] att vid föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening [redacted] Smedjan i Sundbyberg den [redacted] 11/06 2026 föra min talan och utöva min rösträtt.

[redacted]
Ort datum

[redacted]
Underskrift fullmaktsgivare

[redacted]
Namnförtydligande

[redacted]
Lägenhetsnummer

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta

inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Smedjan kallas härmed till **ordinarie föreningsstämma**.

Tid: Torsdag den 11 juni, kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen, Ursviksvägen 14–16.

Dagordning - Förslag

- §1. Föreningsstämmans öppnande
- §2. Val av stämмоordförande
- §3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4. Godkännande av röstlängd
- §5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- §6. Godkännande av dagordning
- §7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- §8. Val av minst två rösträknare
- §9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- §10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
- §11. Genomgång av revisorernas berättelse
- §12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- §13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- §15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- §16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- §18. Presentation av HSB-ledamot
- §19. Beslut om antal revisorer och suppleant
- §20. Val av revisor/er och suppleant
- §21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- §23. Val av övriga förtroendeuppdrag i föreningen.
- §24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- §25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen – Inga ärenden för beslut.
- §26. Föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst. Röstberättigad är den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen fysisk person får utöva sin rösträtt genom valfritt ombud. Skriftlig daterad fullmakt krävs.

Välkomna!

Styrelsen

