



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smedsbacken 19

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-05 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
Smedsbacken 19	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 073 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 073 kvm.

Styrelsens sammansättning

Morris Tom Albert Ekstrand	Ordförande
Carl Fredrik Onnen Wiberg	Vice ordförande
Karin Margaretha Engström	Kassör
Frida Scott Nordmeyer	Ledamot
Birgitta Märta Margareta Göransson	Suppleant
Lena Turdell Larsson	Suppleant

Valberedning

Maria Sköld
Patrik Granlind

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av Morris Ekstrand, Fredrik Onnen Wiberg och Margaretha Engström.

Revisor

Peter Toresson Revisor
Carina Toresson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2102. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1988	● Omläggning av tak
1995-1996	● Rörstambyte - inkl. totalrenovering av badrum med nytt sanitetsporslin
1997	● Ny värmecentral
2003	● Renovering av balkonger - Även fönstermålning med utbyte av rötskadat trä
2005-2006	● Nytt apparatställ till hissen och hastighetsbegränsare med lina
2008	● Byte av ytterdörr
2011-2012	● Säkerhetsdörrar till lägenheterna
2013	● Målning av takplåt samt nytt tegel - Samtidig lagning och målning av plåt på piskbalkong
2015	● Ombyggnad av lokal till bostadsrätt Målning av taket i entrén och nedre bottens trapphus Lagning av fasadsprickor
2016-2017	● Tvättstugan rustades med nya maskiner Öppet fiber in till varje lägenhet Byte till treglasfönster
2017	● Ny belysning i trapphuset
2018	● OVK-besiktning Radonmätning
2020	● Åtgärder efter OVK, tidsstyrning av takfläkt

- 2020** ● Ny värmecentral
- 2021** ● Kompletterande OVK-besiktning
Sopkärllsskåp
- 2022** ● Ny närvarostyrd belysning i källaren
Ny mätartavla i elcentralen
Renovering av balkonger och takaltan
- 2023** ● Närvarostyrd belysning på vinden
- 2024** ● Gaveldörr
- 2025** ● Upprustning av entrédörr

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning ledstänger utanför entréer
Byte av stamventiler till värmesystem och radiatorventiler
Brandsläckare till trapphus och underhåll av brandlucka
- 2027** ● Källarfönster torkrum
- 2028** ● Källar- och vindsdörrar

Avtal med leverantörer

Återkommande kontroller av värmeanläggning	Värmeteknik i Farsta AB
Öppet internet	IP-Only
Serviceavtal hiss	Schindler
Serviceavtal tvättutrustning	Electrolux
TV-nät och internet	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	993 491	973 037	952 948	947 920
Resultat efter fin. poster	-178 094	-313 798	18 768	-2 898 982
Soliditet (%)	17	18	22	22
Yttre fond	345 637	320 400	160 200	221 804
Taxeringsvärde	55 000 000	53 400 000	53 400 000	53 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	909	889	869	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	93,4	93,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 261	5 342	5 422	5 582
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 261	5 342	5 422	5 582
Sparande / kvm totalyta, kr	63	-47	215	123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	40	34	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	233	260	211	188
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	85	59	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	356	386	303	267
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	3,04	1,79	-
Räntekänslighet (%)	5,77	6,01	6,24	-

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 har haft en mycket god kassa som styrelsen år för år tagit av för reparationer och planerat underhåll. Samtidigt har månadsavgifterna försiktigt höjts, så att avgifterna inte ska vara för låga när kassaöverskottet inte längre utnyttjas. Eftersom kassan inte är en intäkt, har därför ett underskott i resultatet planerats. I år blev detta underskott drygt 32 000 kronor högre än budgeterat. En orsak är oenighet mellan hisserviceföretaget och hissbesiktningsföretaget där vi fick cirka 52 500 kronor mer i utgifter. Något vi fick svälja för att få hissen godkänd. Även räntekostnaderna blev något högre än vad vi räknade med för det lån som sattes om i maj. På positiva sidan finns andra kostnader som blev lägre.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 396 849	-	-	6 396 849
Upplåtelseavgifter	993 520	-	-	993 520
Fond, yttre underhåll	320 400	-139 763	165 000	345 637
Balanserat resultat	-6 007 425	-174 035	-165 000	-6 346 460
Årets resultat	-313 798	313 798	-178 094	-178 094
Eget kapital	1 389 546	0	-178 094	1 211 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 181 460
Årets resultat	-178 094
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
Totalt	-6 524 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	73 029
Balanseras i ny räkning	-6 451 525

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	993 491	973 038
Övriga rörelseintäkter	3	48 723	47 606
Summa rörelseintäkter		1 042 214	1 020 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-722 336	-886 065
Övriga externa kostnader	9	-148 426	-116 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 680	-171 468
Summa rörelsekostnader		-1 043 442	-1 174 474
RÖRELSERESULTAT		-1 228	-153 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 735	15 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-181 601	-175 393
Summa finansiella poster		-176 866	-159 968
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-178 094	-313 798
ÅRETS RESULTAT		-178 094	-313 798

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	6 318 562	6 491 242
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 318 562	6 491 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 320 862	6 493 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 951	6 892
Övriga fordringar	14	717 026	982 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	42 577	40 363
Summa kortfristiga fordringar		765 554	1 030 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		765 554	1 030 224
SUMMA TILLGÅNGAR		7 086 416	7 523 766

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 390 369	7 390 369
Fond för yttre underhåll		345 637	320 400
Summa bundet eget kapital		7 736 006	7 710 769
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 346 460	-6 007 425
Årets resultat		-178 094	-313 798
Summa ansamlad förlust		-6 524 554	-6 321 223
SUMMA EGET KAPITAL		1 211 452	1 389 546
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 515 790	4 368 720
Summa långfristiga skulder		4 515 790	4 368 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 129 198	1 362 820
Leverantörsskulder		43 302	244 597
Övriga kortfristiga skulder		2 977	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	183 697	158 084
Summa kortfristiga skulder		1 359 174	1 765 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 086 416	7 523 766

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 228	-153 830
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	172 680	171 468
	171 452	17 638
Erhållen ränta	4 735	15 425
Erlagd ränta	-181 881	-173 981
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 694	-140 918
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 228	-37 604
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-172 425	265 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-176 890	86 573
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-86 552	-86 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-86 552	-86 552
ÅRETS KASSAFLÖDE	-263 442	21
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	935 940	935 918
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	672 498	935 940

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedsbacken 19 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,39 %
Yttertak	1,52 %
Fasader	3,34 %
Balkonger	1,39 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar VA	8,35 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	4,17 %
Hissar	3,85 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	974 994	953 631
Pantsättningsavgift	5 270	1 720
Överlåtelseavgift	6 174	6 018
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	6 465	11 472
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	993 491	973 038

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	48 723	47 606
Summa	48 723	47 606

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 250	0
Städning enligt avtal	39 252	42 370
Städning utöver avtal	750	0
Besiktningar	8 719	2 911
Hissbesiktning	9 219	2 885
Gårdkostnader	389	199
Gemensamma utrymmen	665	-59
Serviceavtal	6 793	21 045
Serviceavtal, hissar	12 601	0
Förbrukningsmaterial	229	490
Summa	84 866	69 841

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	2 543	59
Trapphus/port/entr	0	34 996
Dörrar och lås/porttele	0	72 568
VVS	9 688	39 860
Värmeanläggning/undercentral	7 660	0
Elinstallationer	0	8 266
Hissar	36 489	19 255
Vattenskada	8 092	0
Summa	64 472	175 004

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	6 647
Källare	39 291	133 116
Dörrar och lås	33 738	0
Summa	73 029	139 763

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	48 201	43 394
Uppvärmning	249 668	278 865
Vatten	84 476	91 598
Sophämtning/renhållning	33 294	34 877
Summa	415 639	448 734

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 470	0
Kabel-TV	9 588	7 083
Fastighetsskatt	48 272	45 640
Summa	84 330	52 723

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	738
Inkassokostnader	1 032	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 906
Revisionsarvoden extern revisor	33 250	16 625
Styrelseomkostnader	3 055	4 600
Fritids och trivselkostnader	0	571
Föreningskostnader	1 117	488
Förvaltningsarvode enl avtal	78 579	75 403
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	2 580
Administration	1 991	1 137
Konsultkostnader	9 363	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Summa	148 426	116 941

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	181 601	175 393
Summa	181 601	175 393

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 044 432	11 044 432
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 044 432	11 044 432
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 553 189	-4 381 721
Årets avskrivning	-172 680	-171 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 725 869	-4 553 189
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 318 562	6 491 242
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 924 825</i>	<i>1 924 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	39 000 000
Summa	55 000 000	53 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 000	14 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 000	14 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 000	-14 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 000	-14 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 300	2 300
Summa	2 300	2 300

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 864	4 733
Skattefordringar	1 206	3 838
Övriga kortfristiga fordringar	38 458	38 458
Transaktionskonto	131 118	196 164
Borgo räntekonto	541 379	739 775
Summa	717 026	982 969

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 800	11 496
Förutbet försäkr premier	27 358	26 470
Förutbet kabel-TV	2 419	2 397
Summa	42 577	40 363

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-06-01	2,82 %	970 000	980 000
Handelsbanken	2027-06-01	3,86 %	160 804	165 092
Handelsbanken	2027-06-01	3,86 %	551 522	566 630
Handelsbanken	2026-04-30	1,05 %	451 260	461 180
Handelsbanken	2026-04-30	1,05 %	452 896	462 848
Handelsbanken	2027-06-01	2,98 %	727 306	736 230
Handelsbanken	2027-04-30	4,05 %	221 826	224 174
Handelsbanken	2028-04-30	4,01 %	1 945 000	1 965 000
Handelsbanken	2026-06-30	4,42 %	164 374	170 386
Summa			5 644 988	5 731 540
Varav kortfristig del			1 129 198	1 362 820

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 212 228 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	202	0
Uppl kostn el	4 303	3 815
Uppl kostnad Värme	33 327	32 329
Uppl kostnad Extern revisor	16 625	0
Uppl kostn räntor	22 320	22 600
Uppl kostn vatten	12 167	13 406
Uppl kostnad Sophämtning	5 549	4 902
Förutbet hyror/avgifter	89 204	81 032
Summa	183 697	158 084

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 066 000	7 066 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Carl Fredrik Onnen Wiberg
Vice ordförande

Frida Scott Nordmeyer
Ledamot

Karin Margaretha Engström
Kassör

Morris Tom Albert Ekstrand
Ordförande

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

Peter Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 10:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 11:28

DOCUMENT ID:

B1W2UsUHqZx

ENVELOPE ID:

SkhLsUS5be-B1W2UsUHqZx

DOCUMENT NAME:

Brf Smedsbacken 19, 716409-9108 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1ff90e71ecb4ce889aa1c4c0a1533ec24b9ff2e46dde62a
cb8224462047bb58e2b5d287237ed0ec87888ca0f982ee
857fb33368ac963b4c6205b5bec9fe86ce1

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. KARIN MARGARETHA ENGSTRÖM thatha.engstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 11:39 16.03.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.57.244
2. Morris Ekstrand mr_ekstrand@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:10 16.03.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.48.130
3. Carl Fredrik Onnen Wiber carlfredrikwiberg@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 10:20 17.03.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.5.227
4. Frida Maria Scott Nordmeyer fridaskott@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 16:05 25.03.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.119.122
5. Peter Ralf Mikael Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:28 26.03.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.77.26

* 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 Smedsbacken 19, org.nr 716409-9108.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Smedsbacken 19 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Smedsbacken 19 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 10:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.03.2026 11:28

DOCUMENT ID:

rJoUjlr9bg

ENVELOPE ID:

H1oUsIBc-l-rJoUjlr9bg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Smedsbacken 19 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e4464eba0d61b00cff826946d997e61d5bc0bddcf68796
b3fee2d524c862b1efb11a649160e667ef7bd930c6a29c
5f4d21d324e5e9863a5b907c6282edef9c72

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	26.03.2026 10:29	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	26.03.2026 10:29	Low	IP: 2.67.77.26

* 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