

# Årsredovisning 2025

## Brf Smeden 7 i Stockholm

769604-3749



 BkTKlkA6bx-rkCFeyA6Wx

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Smeden 7 i Stockholm

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smeden 7	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 2 961 kvm och 2 lokaler om 441 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 402 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Björn Lindeborg	Ordförande
Åsa Pettersson Cooper	Suppleant
Karolina Forssblad	Suppleant
Eric Håård	Styrelseledamot
John Fellenius	Styrelseledamot
Maria Edman	Styrelseledamot

#### Valberedning

Carita Holmlund Starou

Camilla Käll

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas 2 i förening av ledamötrna

### Revisorer

Carina Westlund Myrén	Revisor	BoRevision
Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Klas Stefan Ludvig De Vylder	Internrevisor	

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Fönsterrenovering
- 2012** ● Balkongrenovering  
Anslutit alla lgh till stadsnätet  
Komplettering av hängrännor med värmekablar
- 2013** ● Renovering av trapphus och hissar
- 2014** ● Nytt låssystem installerat  
Ytskikt och bärighetsundersökning gård  
Ombyggnad undercentral (värmeväxlare)
- 2016** ● Renovering av gårdens ytskikt  
Sanering och renovering av lokal i gatuplan  
Öppning och ventilationsinstallation av blindutrymmen i källare
- 2018** ● Renovering av fasad vid kungsbalkonger mot gatan  
Ventilation till en av lokalerna
- 2019** ● Översyn och reparation maskinpark tvättstuga  
Byte av hissar
- 2020** ● OVK  
Belysning trapphusen - lamptyp  
Polering av sten i trapphusen  
Spolning av stammar
- 2021** ● Ny porttelefoni  
Renovering tvättstuga  
Besiktning tätskikt gård

- 2021 ● Målning entrédörrar  
Fönstermålning  
Övrigt underhåll fläktrum  
OVK lokalerna  
Ventilationssystem - Pilotprojekt
- 2022 ● Målning entrédörrar  
Ventilationssystem fortsättning
- 2023 ● Taksäkerhetsanläggning  
Takvärmeanläggning - Värmeslingor  
Ventilationssystem färdigställande
- 2024 ● Utbyte av tvättmaskiner  
Renovering fasader
- 2025 ● Renovering kommersiell lokal

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Fasadrenovering färdigställande  
Stamspolning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Storholmen
Teknisk Förvaltning och fastighetsskötsel	Delagott

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Då regler för momsavdrag vid uthyrning av kommersiella lokaler har ändrats efter dom i Högsta förvaltningsdomstolen har Föreningen ansökt och erhållit återbetalnings av moms om 1 420 000 sek.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 20%.

##### Förändringar i avtal

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört en bred upphandling av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Ny leverantör, Delagott, har kontrakterats

##### Övriga uppgifter

Stor skada i avloppssystem under husets bottenplatta upptäcktes sommaren 2025. Skadan är reparerad vilket kostat ca 1,9 msek. Vidare har föreningen haft hyresförluster om ca 250 kkr då kommersiell lokal ej kunde användas under 2 månader.

Föreningen tog ett kortfristigt lån på 3 MSEK av likviditetsskäl när skadan upptäcktes. Lånet återbetalas under 2026.

Brandkontoret, har avvisat ersättning för skadan. Diskussion pågår.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2026 är beloppet 1 480 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 är 592 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 innebär 5 920 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 175 621	2 226 108	2 218 033	2 163 118
Resultat efter fin. poster	-3 669 806	-3 323 772	-474 982	-340 130
Soliditet (%)	96	98	99	99
Yttre fond	640 000	1 549 856	1 026 725	499 842
Taxeringsvärde	163 968 000	175 290 000	175 290 000	175 290 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	353	337	336	336
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,1	43,3	42,6	43,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 049	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	882	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	111	51	93	117
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	29	26	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	147	160	145	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	28	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	221	199	181
Räntekänslighet (%)	2,97	-	-	-

**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

Årets resultat är -3 669 806 och om man räknar bort årets avskrivningar om 720 072 kr är det -2 949 734 kr som belastar föreningens ekonomi. Under året har kostsamma reparationer om 2 078 350 kr utförts främst gällande vattenläcka i rörledning samt att föreningen utfört planerade underhållsåtgärder om totalt 2 220 064 kronor vilket förklarar underskottet.

Föreningen har under året upptagit ett lån om 3 000 000 samt även under året höjt avgifterna med 20% för att stärka föreningen ekonomi för framtiden.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	94 655 364	-	-	94 655 364
Upplåtelseavgifter	15 667 183	-	-	15 667 183
Fond, yttre underhåll	1 549 856	-	-909 856	640 000
Balanserat resultat	-12 876 191	-3 323 772	909 856	-15 290 107
Årets resultat	-3 323 772	3 323 772	-3 669 806	-3 669 806
<b>Eget kapital</b>	<b>95 672 440</b>	<b>0</b>	<b>-3 669 806</b>	<b>92 002 633</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 290 107
Årets resultat	-3 669 806
<b>Totalt</b>	<b>-18 959 914</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	640 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-640 000
Balanseras i ny räkning	-18 959 914
	<b>-18 959 914</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 175 621	2 226 108
Övriga rörelseintäkter	3	11 924	-8
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 187 545</b>	<b>2 226 100</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 843 774	-4 721 421
Övriga externa kostnader	9, 10	-205 418	-188 982
Personalkostnader	11	-150 493	-151 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 072	-700 585
Övriga rörelsekostnader	10	1 013 332	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 906 426</b>	<b>-5 762 030</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 718 881</b>	<b>-3 535 929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 679	212 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-31 605	-405
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>49 074</b>	<b>212 157</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 669 806</b>	<b>-3 323 772</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 669 806</b>	<b>-3 323 772</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 19	89 770 584	90 342 204
Maskiner och inventarier	14	2 085 982	2 200 231
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 856 566</b>	<b>92 542 435</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>91 856 566</b>	<b>92 542 435</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		213 934	0
Övriga fordringar	15	43 609	1 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	132 162	84 056
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>389 705</b>	<b>85 071</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 644 624	5 356 648
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 644 624</b>	<b>5 356 648</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 034 329</b>	<b>5 441 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 890 895</b>	<b>97 984 155</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		110 322 547	110 322 547
Fond för yttre underhåll		640 000	1 549 856
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>110 962 547</b>	<b>111 872 403</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 290 107	-12 876 191
Årets resultat		-3 669 806	-3 323 772
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 959 914</b>	<b>-16 199 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>92 002 633</b>	<b>95 672 440</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		60 000	60 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 060 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		203 053	1 091 210
Skatteskulder		10 482	24 122
Övriga kortfristiga skulder		5 252	-13 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	609 475	1 150 174
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>828 262</b>	<b>2 251 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 890 895</b>	<b>97 984 155</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 718 881</b>	<b>-3 535 929</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	720 072	700 585
	<b>-2 998 809</b>	<b>-2 835 344</b>
Erhållen ränta	40 179	189 133
Erlagd ränta	-24 119	-405
Erhållen utdelning	40 500	23 430
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 942 248</b>	<b>-2 623 187</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-304 634	40 028
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 430 939	1 383 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 677 821</b>	<b>-1 199 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34 203	-98 216
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 203</b>	<b>-98 216</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 712 024</b>	<b>-1 298 055</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 356 648</b>	<b>6 654 703</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 644 624</b>	<b>5 356 648</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smeden 7 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Installationer	5,00 - 20,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	941 454	896 628
Hysesintäkter, lokaler	1 008 631	1 110 469
Hysesintäkter, bostäder	143 352	137 676
Bredband	69 300	69 300
Övriga intäkter	12 884	12 035
<b>Summa</b>	<b>2 175 621</b>	<b>2 226 108</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 204	-8
Erhållna bidrag	9 720	0
<b>Summa</b>	<b>11 924</b>	<b>-8</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	138 163	250 764
Besiktning och service	100 168	63 921
Trädgårdsarbete	15 049	21 647
Snöskottning	22 108	57 360
Övrigt	2 322	0
<b>Summa</b>	<b>277 811</b>	<b>393 691</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 078 350	302 082
Försäkringsskador	42 286	0
<b>Summa</b>	<b>2 120 636</b>	<b>302 082</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasadrenovering	351 450	0
Övrigt	1 868 614	2 795 806
<b>Summa</b>	<b>2 220 064</b>	<b>2 795 806</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	97 629	99 844
Uppvärmning	498 750	543 617
Vatten	113 644	106 728
Sophämtning	235 005	197 517
<b>Summa</b>	<b>945 028</b>	<b>947 705</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övrigt	-10 051	0
Fastighetsförsäkringar	58 978	57 694
Kabel-TV	79 512	82 916
Fastighetsskatt	151 797	141 527
<b>Summa</b>	<b>280 236</b>	<b>282 137</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	4 237	16 008
Övriga förvaltningskostnader	18 082	42 051
Juridiska kostnader	2 593	5 358
Revisionsarvoden	20 295	23 868
Ekonomisk förvaltning	75 206	75 936
Konsultkostnader	76 341	18 081
Serviceavgift branschorganisation	5 404	5 585
Bankkostnader	3 260	2 094
<b>Summa</b>	<b>205 418</b>	<b>188 982</b>

**NOT 10, JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Återvunnen moms 2019-2024	-1 095 086	0
Kostnad för återsökande av moms 2019-2025	81 754	0
<b>Summa</b>	<b>-1 013 332</b>	<b>0</b>

**NOT 11, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	118 000	118 000
Sociala avgifter	32 493	33 042
<b>Summa</b>	<b>150 493</b>	<b>151 042</b>

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	31 080	0
Övriga räntekostnader	525	405
<b>Summa</b>	<b>31 605</b>	<b>405</b>

**NOT 13, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	99 170 038	99 170 038
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>99 170 038</b>	<b>99 170 038</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 827 834	-8 256 214
Årets avskrivning	-571 620	-571 620
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 399 454</b>	<b>-8 827 834</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>89 770 584</b>	<b>90 342 204</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 202 710</i>	<i>44 202 710</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	60 600 000	60 600 000
Taxeringsvärde mark	103 368 000	114 690 000
<b>Summa</b>	<b>163 968 000</b>	<b>175 290 000</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 674 535	2 576 319
Årets inköp	34 203	98 216
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 708 738</b>	<b>2 674 535</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-474 304	-345 339
Årets avskrivning	-148 452	-128 965
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-622 756</b>	<b>-474 304</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 085 982</b>	<b>2 200 231</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 609	1 015
<b>Summa</b>	<b>43 609</b>	<b>1 015</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 614	16 312
Städning	3 289	3 553
Försäkringspremier	24 573	24 573
Kabel-TV	19 666	21 042
Förvaltning	18 020	18 576
<b>Summa</b>	<b>132 162</b>	<b>84 056</b>

**NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,72 %	3 000 000	
<b>Summa</b>			<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

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

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

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 017	601 666
El	7 973	12 577
Uppvärmning	68 543	69 095
Vatten	18 737	17 806
Styrelsearvode	118 000	118 000
Avfallshantering	39 076	35 830
Sociala avgifter	37 076	37 076
Förutbetalda avgifter/hyror	276 567	258 124
<b>Summa</b>	<b>601 989</b>	<b>1 150 174</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 200 000	20 200 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Under året har förening höjt avgifter med 20%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

---

Björn Lindeborg  
Ordförande

---

Eric Håård  
Styrelseledamot

---

John Fellenius  
Styrelseledamot

---

Maria Edman  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision  
Magnus Emilsson  
Revisor

---

Klas Stefan Ludvig De Vylder  
Intern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 14:52

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 28.04.2026 09:23

**DOCUMENT ID:**

rkCFeyA6Wx

**ENVELOPE ID:**

BkTKlkA6bx-rkCFeyA6Wx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Smeden 7 i Stockholm, 769604-3749 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

a3536ddc4374a3f8b64f0cbffc2ac20e3fa88668bfc1f1c7eb7f4996f5c4a74ce8c6d7196c4e78d6a2b3ac87e555a4afecc543bdde1e245ea109f7042b833218

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. BJÖRN LINDEBORG bjorn.lindeborg@icloud.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:29 28.04.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.159
2. Eric Håård eric.haard@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:32 28.04.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.7.18
3. JOHN FELLENIUS felleniusjohn@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:56 28.04.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.179.7.20
4. MARIA EDMAN edman.m@yahoo.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:39 30.04.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.215.143
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:12 04.05.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 212.119.51.79
6. KLAS STEFAN LUDVIG DE VYLDER stefandevylde@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:52 30.04.2026 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.141.237

\* 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 Smeden 7 i Stockholm, org.nr. 769604-3749

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smeden 7 i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

# 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 Smeden 7 i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Stefan De Vylder  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 13:37

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 28.04.2026 09:23

**DOCUMENT ID:**

B10YxJCpWe

**ENVELOPE ID:**

ByaKl1Rabg-B10YxJCpWe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Smeden 7.pdf

2 pages

**SHA-512:**

f5afa8d798dc51162b17e6f7c04d6846e893bad5a9e81df  
4607f7a6221fa4ea2d3a414b97701df95273f0275e8b2c7  
f9681db24321b9f8ec351c3e32349eab03

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	04.05.2026 08:12 04.05.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 212.119.51.79
2. KLAS STEFAN LUDVIG DE VYLDER stefandevylder@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2026 13:37 30.04.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.141.237

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

## 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