

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SMEDJAN I BOLINDER STRAND

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SMEDJAN I BOLINDER STRAND

Tid: Söndagen den 17 maj 2026, kl. 17:00

Lokal: Bolinders Krog. Birger Dahlerus väg 6, Kallhäll

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Smedjan i Bolinder Strand
Org nr 769630-0974

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kallhäll 1:82 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea är ca 5 040 m² och föreningens garage uppskattas till ca 757 m². Föreningen disponerar över 53 parkeringsplatser varav 37 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, miljöstation för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kallhäll GA:30 gemensamhetsanläggning tillsammans med Kallhäll 1:22.

Gemensamhetsanläggning omfattar anläggningar för takavvattning, elvärme i takavvattning, brandklassad skiljevägg och stenkista för dagvattenhantering.

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning som omfattar dagvatten, gemensamma infartsvägar och belysning avseende Gjutmästare Rosersbergs väg, Birger Dahlérus väg och Stellan Mörnors väg.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 15 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 73 994 tkr under kommande 50 år. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Styrelsen bedömer att avsättning till underhållsfonden behöver göras med 235 kr/m² boarea för föreningens hus, motsvarande 1 184 400 kr/år, i enlighet med förenignens underhållsplan.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Varmvatten och hushållsel debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning, kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 1 007 kr/m².

Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 902 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Nabo om teknisk förvaltning fr.o.m 2026-01-01.

Föreningen har tecknat avtal med NSF Städ om lokalvård.

Föreningen har tecknat avtal med Kone om hisservice.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fortsätter att prioritera grundläggande underhåll av fastigheten.

Inför 2026 byter vi därför förvaltare och fastighetsförvaltningsavtal har tecknats med Nabo.

Stamspolning i samtliga fastigheter är gjord.

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har genomförts för att säkerställa att vi håller en hög brandsäkerhet i föreningen.

Under 2025 gjordes amortering av lån på totalt 1,5 MSEK för att fortsätta att sänka den totala låneskulden till 53,6 MSEK.

Med anledning av att våra fasta drifts- och elkostnader, samt kostnader för el, VVS och kommunal renhållning ökat har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% inför 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 108 (109).
Under året har elva bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-05 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Katarina Wagnås	Ledamot - ordf.	2027
Anette Schill	Ledamot	2027
Carl-Fredrik Gandeborn	Ledamot	2026
Kjell Lagergren	Ledamot	2026
Tommi Yrjölä	Ledamot	2026
Pia Torndahl	Suppleant	2026
Petra Lundbäck	Suppleant	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande styrelsemöte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Trygg Brf Revision, Ordinarie

Valberedning

Anders Kamb

Dragan Grbic

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2023.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	5 580 574	5 342 115	4 627 015	4 354 116
Resultat efter finansiella poster	kr	-607 583	-482 628	-553 565	-332 386
Soliditet	%	74	73	72	72
Likviditet	%	189	251	418	458
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	902	859	747	698
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 007	955	831	783
Skuldsättning per kvm	kr	9 247	9 506	10 110	10 110
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 636	10 933	11 628	11 628
Energikostnad per kvm	kr	202	223	211	187
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,8	12,7	15,6	16,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,6	11,5	14,0	14,8
Sparande per kvm	kr	176	174	191	210
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,0	90,1	87,8	90,6

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse-Fond för yttre avgift	underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	89 033 000	65 367 000	2 960 872	-2 493 408	-482 628
Reservering till yttre fond			1 008 000	-1 008 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-482 628	482 628
Årets resultat					-607 583
Belopp vid årets utgång	89 033 000	65 367 000	3 968 872	-3 984 036	-607 583

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 984 036
Årets resultat	-607 583
	-4 591 619

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 184 400
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-141 026
I ny räkning balanseras	-5 634 993
	-4 591 619

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-607 583
Dispositioner	-1 043 374
Årets resultat efter dispositioner	-1 650 957

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	5 012 246
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 580 574	5 342 114
Summa rörelseintäkter		5 580 574	5 342 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 425 957	-2 597 847
Periodiskt underhåll	5	-141 026	0
Övriga externa kostnader	6	-222 732	-241 030
Personalkostnader	7	-114 213	-114 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 489 625	-1 489 625
Summa rörelsekostnader		-4 393 553	-4 443 092
Rörelseresultat		1 187 021	899 022
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	22 890	85 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 817 494	-1 467 148
Summa finansiella poster		-1 794 604	-1 381 650
Resultat efter finansiella poster		-607 583	-482 628
Årets resultat		-607 583	-482 628
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-607 583	-482 628
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		141 026	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 184 400	-1 008 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 650 957	-1 490 628

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 13	205 984 723	207 425 326
Fastighetsförbättringar	10	273 619	315 494
Inventarier, verktyg och installationer	11	85 764	92 911
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>206 344 106</u>	<u>207 833 731</u>
Summa anläggningstillgångar		206 344 106	207 833 731
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 991	0
Övriga fordringar	12	170 224	187 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 567	237 181
Klientmedel i SHB		1 848 532	869 635
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 226 314</u>	<u>1 294 792</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 460 180
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>1 460 180</u>
Summa omsättningstillgångar		2 226 314	2 754 972
Summa tillgångar		208 570 420	210 588 703

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

154 400 000

154 400 000

Fond för yttre underhåll

3 968 872

2 960 872

Summa bundet eget kapital

158 368 872

157 360 872

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 984 036

-2 493 409

Årets resultat

-607 583

-482 628

Summa fritt eget kapital

-4 591 619

-2 976 037

Summa eget kapital

153 777 253

154 384 835

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

33 134 800

35 844 800

Summa långfristiga skulder

33 134 800

35 844 800

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

20 470 000

19 260 000

Leverantörsskulder

240 436

205 123

Övriga skulder

15

9 702

1 432

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

938 229

892 513

Summa kortfristiga skulder

21 658 367

20 359 068

Summa eget kapital och skulder

208 570 420

210 588 703

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

1 187 021 899 022

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 489 625 1 489 625

Erhållen ränta

22 890 85 498

Erlagd ränta

-1 817 494 -1 467 148

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

882 042 1 006 997

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

66 700 -33 254

Ökning/minskning leverantörsskulder

35 313 -29 402

Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del
av skulder till kreditinstitut)

34 663 -176 625

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

1 018 718 767 716

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-1 500 000 -3 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 500 000 -3 500 000

Årets kassaflöde

-481 282 -2 732 284

Likvida medel vid årets början

2 329 815 5 062 098

Likvida medel vid årets slut

1 848 532 2 329 815

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2137)
Staket	20 år (t.o.m. 2037)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2036)
Gemensam el	10 år (t.o.m. 2028)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	4 543 896	4 327 500
Årsavgifter el	192 991	181 298
Årsavgifter varmvatten	117 716	115 382
Årsavgifter telefoni, bredband, TV	221 520	187 440
Hyror garage och parkering	443 724	461 560
El (laddplatser)	19 651	17 859
Övriga hyresintäkter	19 500	25 285
Övriga intäkter	21 576	25 791
Brutto	5 580 574	5 342 115
Summa nettoomsättning	5 580 574	5 342 115

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.
Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	519 513	536 643
Reparationer, löpande underhåll	227 038	235 987
Elavgifter	594 161	712 285
Uppvärmning	269 587	340 785
Vatten och avlopp	306 301	239 005
Renhållning	122 014	133 494
Försäkringar	84 279	79 555
Avgift till gemensamhetsanläggning	15 000	30 000
IT-kommunikation & TV	201 980	201 997
Övriga fastighetskostnader	62 765	63 696
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 320	24 400
Summa driftskostnader	2 425 958	2 597 847

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Stamspolning	65 244	0
Filterbyte	75 782	0
Summa periodiskt underhåll	<u>141 026</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	80	1 469
Kontorsmaterial	150	0
Revision	14 500	31 200
Föreningsmöten	4 225	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	86 591	83 750
Övriga förvaltningskostnader	26 403	32 939
Övriga externa tjänster	83 813	84 703
Medlems- och föreningsavgifter	6 970	6 970
Summa övriga externa kostnader	<u>222 732</u>	<u>241 031</u>

Not 7 Personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Styrelsearvode	88 496	88 847
Sociala kostnader	25 264	25 375
Kostnadsersättning	453	368
Summa arvoden, personalkostnader	<u>114 213</u>	<u>114 590</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 319	66 358
Övriga ränteintäkter	9 571	19 140
Summa finansiella intäkter	<u>22 890</u>	<u>85 498</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	173 149 893	173 149 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 149 893	173 149 893
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 164 674	-9 724 071
Årets avskrivningar	-1 440 603	-1 440 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 605 277	-11 164 674
Utgående planenligt värde	<u>160 267 122</u>	<u>161 707 725</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 717 601	45 717 601
Utgående planenligt värde	45 717 601	45 717 601
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>205 984 723</u>	<u>207 425 326</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	120 332 000	118 440 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	26 000 000
	<u>141 732 000</u>	<u>144 440 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	139 400 000	142 000 000
Lokaler	2 332 000	2 440 000
	<u>141 732 000</u>	<u>144 440 000</u>

Not 10 Fastighetsförbättringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	511 244	511 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	511 244	511 244
Ingående ackumulerade avskrivningar	-195 750	-153 875
Årets avskrivningar	-41 875	-41 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 625	-195 750
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>273 619</u>	<u>315 494</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 940	142 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 940	142 940
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 029	-42 882
Årets avskrivningar	-7 147	-7 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 176	-50 029
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>85 764</u>	<u>92 911</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	54 277	53 635
Skattefordringar	1 276	196
Övriga fordringar	5 625	7 609
Upplupna elavgifter	44 742	83 110
Upplupna vattenavgifter	44 979	43 426
Fordran moms	19 325	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>170 224</u>	<u>187 976</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
Summa ställda säkerheter	64 200 000	64 200 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,84	2028-04-30	9 630 000
Stadshypotek	2,84	2028-04-30	3 315 000
Stadshypotek	4,06	2026-06-01	12 840 000
Stadshypotek	4,06	2026-06-01	7 630 000
Stadshypotek	2,84	2028-04-30	4 815 000
Stadshypotek	3,58	2027-06-01	15 374 800
Summa skulder till kreditinstitut			53 604 800
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-20 470 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			33 134 800
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			53 604 800

Not 15 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	9 702	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>9 702</u>	<u>1 432</u>

Årsredovisning färdigställdes 2026-04-16.
Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Katarina Wagnås
Ordförande

Carl-Fredrik Gandeborn
Ledamot

Anette Schill
Ledamot

Kjell Lagergren
Ledamot

Tommi Yrjölä
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Tryggbrfrevision i Norden AB

Karl Philip Lindahl
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KATARINA WAGNÅS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 12:32:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Katarina Wagnås

Katarina Wagnås

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.194.123

CARL GANDEBORN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-19 11:45:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN CARL-FREDRIK
GANDEBORN

Carl Gandeborn

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.227.12.62

ANETTE SCHILL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 17:35:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anette Rose-Marie Schill

Anette Schill

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.231.147.99

KJELL LAGERGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-17 10:26:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL LAGERGREN

Kjell Lagergren

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.224.193.214

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tommi Kristoffer Yrjölä

Tommi Yrjölä

2026-04-16 12:57:07 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.231.147.99

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL-PHILIP LINDAHL

Karl-Philip Lindahl

2026-04-19 19:38:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.5.155.88

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i *Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand 716408-5354*

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KARL-PHILIP LINDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-19 19:38:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL-PHILIP LINDAHL

Karl-Philip Lindahl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.5.155.88