

# Årsredovisning 2025

## Brf Smeden nr 2, Frösön

793200-0164



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Smeden nr 2, Frösön

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. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</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 kommer 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 Östersunds kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-23 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad för hantering av individuell mätning och debitering (IMD) av el.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smeden 2	1955	Östersund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jämtland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Norra Strandvägen 7 A-C. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 296 kvm samt lokalyta om 52 kvm. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 348 kvm.

I föreningen finns 12 parkeringsplatser och 3 garage. Föreningen hyr i normalfallet endast ut parkeringar till de boende. Särskilda turordningsregler till parkeringsplatser har uppdaterats under 2021 och är fastställda av styrelsen.

#### Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

**Styrelsens sammansättning**

Johan Jönsson	Ordförande
Benno Persson	Styrelseledamot
Ida Sivander	Styrelseledamot
Ola Längkvist	Styrelseledamot
Tony Edström Olsson	Styrelseledamot
Filip Ekman	Suppleant

**Valberedning**

Joakim Rytter

**Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen

**Revisorer**

Susanne Wallinder Revisor

**Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

**Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.  
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Relining av avloppsstammar
- 2012 ● Installation av frånluftsfläktar
- 2013 ● Målning trapphus/tvättstuga
- 2014 ● Pipejet inkl. montering (reningsapparat för hela värmesystemet)
- 2016 ● Nyanskaffning av kombinerad takfläkt och avfuktare i torkrum  
Besiktning yttertak, takluckor, takfönster, installationer för taksäkerhet, vattenavrinning och plåtarbeten
- 2017 ● Nya armaturer i trapphus och källargång  
Rensning av ventilationskanaler
- 2018 ● Underhåll tvättstuga
- 2019 ● Utbyte av fjärrvärmecentral samt alla radiatorventiller
- 2020 ● Installation kodlås system portar  
Energideklaration
- 2022 ● Installation av 12 kombinerade ladd- och motorvärmestolpar  
Dränering och byte av betongstöd på innergården samt installation av nytt staket  
Dränering, asfaltering och installation av nytt staket vid parkeringsplatser
- 2023 ● Installerat vattenutkastare  
Ny tvättmaskin tvättstugan  
Installation LED-belysning på parkeringen  
Reparation avfuktare torkrum
- 2024 ● Ny fasadbelysning samt installation av lyktstolpar vid gångväg utanför huskropp 7C
- 2025 ● OVK  
Byte kran i tvättstuga

Planerade underhåll

- 2026 ● Oljning entredörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning                      Simpleko AB  
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel    HSB Södra Norrland

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 7 % från och med 1 januari 2025.

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst med 10 Kkr. Resultatet för 2025 är förbättrat jämfört med föregående år då resultatet var en förlust med -76 Kkr. Förändringen beror främst på ökade intäkter och minskade räntekostnader under 2025.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är taxebundna kostnader och de har under år 2025 ökat med ca 5 %.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde på 82 Kkr. Fastighetslånen har amorterats med 46 Kkr under året. Mer information om kassaflödet finns i kassaflödesanalysen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

##### Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört följande:

Inköp av nya utemöbler och krukor

Inköp av ny slangvinda

Inköp av ny grill

##### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen varken överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 102 823	1 032 576	972 312	934 640
Resultat efter fin. poster	10 262	-75 762	-50 595	-469 293
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	49 563	43 188	-	253 668
Taxeringsvärde	15 276 000	14 396 000	14 396 000	14 396 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	748	702	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	93,9	93,6	95,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 461	2 497	2 532	2 568
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 461	2 497	2 532	2 568
Sparande / kvm totalyta, kr	91	53	61	133
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	54	57	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	168	153	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	48	38	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	298	270	248	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	5,10	4,10	1,86
Räntekänslighet (%)	3,08	3,34	3,60	3,73

**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 el (totalt 31 706 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	33 600	-	-	33 600
Fond, yttre underhåll	43 188	-	6 375	49 563
Balanserat resultat	-469 979	-75 763	-6 375	-552 117
Årets resultat	-75 763	75 763	10 260	10 260
<b>Eget kapital</b>	<b>-468 954</b>	<b>0</b>	<b>10 260</b>	<b>-458 693</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-552 117
Årets resultat	10 260
<b>Totalt</b>	<b>-541 856</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	45 828
Balanseras i ny räkning	-587 684
	<b>-541 856</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>	2		
Nettoomsättning		1 102 823	1 032 576
Övriga rörelseintäkter		3 705	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 106 528</b>	<b>1 032 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-759 810	-742 582
Övriga externa kostnader	7	-84 604	-70 781
Personalkostnader	8	-27 607	-27 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 072	-108 072
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-980 093</b>	<b>-949 043</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>126 435</b>	<b>83 533</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 418	6 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-121 593	-166 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-116 175</b>	<b>-159 296</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>10 260</b>	<b>-75 763</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>10 260</b>	<b>-75 763</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	2 137 727	2 211 107
Maskiner och inventarier	11	208 036	242 728
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 345 763</b>	<b>2 453 835</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 345 763</b>	<b>2 453 835</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 736	11 653
Övriga fordringar	12	4 105	5 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	110 799	102 744
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 640</b>	<b>120 079</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		512 004	429 886
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>512 004</b>	<b>429 886</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>630 644</b>	<b>549 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 976 407</b>	<b>3 003 799</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 600	33 600
Fond för yttre underhåll		49 563	43 188
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 163</b>	<b>76 788</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-552 117	-469 979
Årets resultat		10 260	-75 763
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-541 856</b>	<b>-545 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-458 693</b>	<b>-468 954</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 143 573	3 189 601
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 143 573</b>	<b>3 189 601</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		46 028	46 028
Leverantörsskulder		58 127	53 320
Skatteskulder		3 797	3 445
Övriga kortfristiga skulder		38 512	33 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	145 063	146 868
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>291 527</b>	<b>283 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 976 407</b>	<b>3 003 799</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>126 435</b>	<b>83 533</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	108 072	108 072
	<b>234 507</b>	<b>191 605</b>
Erhållen ränta	17	6 926
Erlagd ränta	-124 554	-170 895
Erhållen utdelning	5 401	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>115 371</b>	<b>27 636</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 439	-23 700
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 336	14 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>128 146</b>	<b>18 276</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-46 028	-46 028
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-46 028</b>	<b>-46 028</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>82 118</b>	<b>-27 752</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>429 886</b>	<b>457 638</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>512 004</b>	<b>429 886</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smeden nr 2, Frösön 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 el, 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	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10,00 %

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.

#### Fastighetslån

Enbart amortering inom 12 månader klassificeras som kortfristig skuld.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

<b>NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	944 544	882 720
Hysesintäkter, garage och p-platser	59 400	57 000
Övriga hyresintäkter	61 583	61 587
Intäkter elförbrukning IMD	33 181	26 518
Övriga intäkter	7 821	4 752
<b>Summa</b>	<b>1 106 528</b>	<b>1 032 576</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	46 356	44 912
Städning	20 895	18 653
OVK	30 188	0
Besiktning och service	7 915	5 810
Yttre skötsel och snöröjning	49 892	52 968
<b>Summa</b>	<b>155 246</b>	<b>122 343</b>

<b>NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	9 992	14 760
Planerat underhåll	0	36 813
<b>Summa</b>	<b>9 992</b>	<b>51 573</b>

<b>NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	69 966	70 444
Uppvärmning	226 602	217 147
Vatten	89 941	61 994
Sophämtning	26 391	43 279
<b>Summa</b>	<b>412 900</b>	<b>392 864</b>

<b>NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	39 632	37 458
Övrigt	11 508	10 956
Kabel-TV och bredband	91 484	90 448
Fastighetsskatt	39 048	36 940
<b>Summa</b>	<b>181 672</b>	<b>175 802</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 918	3 089
Revisionsarvoden	990	999
Övriga förvaltningskostnader	11 114	10 828
Ekonomisk förvaltning	52 902	51 185
Serviceavgift Brf-organisation	4 680	4 680
<b>Summa</b>	<b>84 604</b>	<b>70 781</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	22 200	22 200
Arvode valberedning	500	500
Sociala avgifter	4 907	4 908
<b>Summa</b>	<b>27 607</b>	<b>27 608</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	121 580	166 177
Övriga räntekostnader	13	45
<b>Summa</b>	<b>121 593</b>	<b>166 222</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 942 144	3 942 144
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 942 144</b>	<b>3 942 144</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 731 037	-1 657 657
Årets avskrivning	-73 380	-73 380
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 804 417</b>	<b>-1 731 037</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 137 727</b>	<b>2 211 107</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>272 718</i>	<i>272 718</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 648 000	10 449 000
Taxeringsvärde mark	3 628 000	3 947 000
<b>Summa</b>	<b>15 276 000</b>	<b>14 396 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	399 857	399 857
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>399 857</b>	<b>399 857</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-157 129	-122 437
Årets avskrivning	-34 692	-34 692
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-191 821</b>	<b>-157 129</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>208 036</b>	<b>242 728</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 381	1 364
Momsfordran	2 724	2 739
Övriga fordringar	0	1 579
<b>Summa</b>	<b>4 105</b>	<b>5 682</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 334	14 182
Fastighetsskötsel	12 066	11 589
Försäkringspremier	35 054	34 509
Kabel-TV och bredband	22 922	22 645
Vatten	7 709	6 731
Ekonomisk förvaltning	13 714	13 088
<b>Summa</b>	<b>110 799</b>	<b>102 744</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-02-05	3,70 %	1 335 325	1 350 673
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,40 %	1 323 462	1 341 034
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,70 %	530 814	543 922
<b>Summa</b>			<b>3 189 601</b>	<b>3 235 629</b>
Varav kortfristig del			46 028	46 028

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 959 461 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, redovisas enbart den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår som kortfristig del.

#### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 669	10 925
El	7 262	6 261
Uppvärmning	26 242	25 531
Räntor	12 396	15 357
Förutbetalda avgifter/hyror	88 494	88 794
<b>Summa</b>	<b>145 063</b>	<b>146 868</b>

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 780 000	3 780 000

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 10 % från och med 1 januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

Östersund, 2026-03-13

Ort och datum



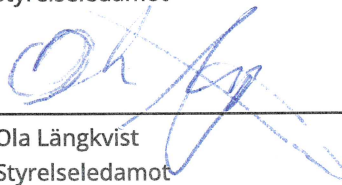
Johan Jönsson  
Ordförande



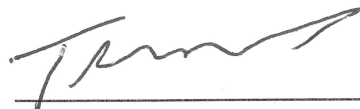
Benno Persson  
Styrelseledamot



Ida Sivander  
Styrelseledamot



Ola Långkvist  
Styrelseledamot



Tony Edström Olsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-12



Susanne Wallinder  
Revisor

# Bostadsrättsföreningen Smeden nr 2

## Org.nr: 793200-0164

### Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Smeden Nr 2, Norra Strandvägen 7a-c  
FRÖSÖN.

Jag av årsmötet vald revisor lämnar följande berättelse efter granskning av verksamhetsåret 2025.

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper såsom balans -och resultaträkning, fakturor, bokföring, kassaflödesanalys, verksamhetsberättelse, protokoll samt andra handlingar som lämnar upplysningar om ekonomin och styrelsens förvaltning.

### Jag tillstyrker

- Att föreningen fastställer den i Årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen.
- Att styrelsens förslag i årsredovisningen till årsstämman på disponeringen av resultatet godkänns, det vill säga reservering i fond för yttre underhåll samt balansera resultatet i ny räkning.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Nälden 2026-03-12



Susanne Wallinder  
Revisor