



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 185 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 905 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 73 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 680 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Smeden 2 i Fagersta

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
185 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
905 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
73 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
680 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Smeden 2 i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 716412-5762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun: På fastigheterna finns 36 småhus och 1 bostadshus med 4 lägenheter, som tillsammans utgör 40 lägenheter, med adresserna Dalavägen 71, 73, 74, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99 och Aspelinvägen 14 samt Bergbrunnsvägen 8. Kvartershus med adress Dalavägen 77, som har samlingslokal, bastu, tvättstuga samt ett museum.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogen 13	1978-01-01	1979
Svanen 10	1978-01-01	1978
Svanen 11	1978-01-01	1978
Svanen 12	1978-01-01	1978
Svanen 9	1978-01-01	1978

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 648
1	lokaler (hyresrätt)	48
Totalt 41 objekt		3 696

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 28 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Persson	Ordförande
Daniel Smedberg	Ledamot
Henriette von Hidvég	Ledamot
Janica Smedberg	Ledamot
Stefan Thid	Ledamot
Lena Vetterskog	Ledamot
Maria Thornadtsson-Norgren	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamot Daniel Smedberg, ledamot Henriette von Hidvég och ledamot Janica Smedberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Vetterskog, Roger Persson, Stefan Thid och Janica Smedberg.

Revisorer har varit: Tomas Ulfborg med Anders Jörestig som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Conny Hällbo (sammankallande), Harriet Jonsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14 Dalavägen 77, Styrelselokalen. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan.
Årets fonderingsbehov uppgår till 276 000 kronor.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under hösten 2025.

Under året har följande underhåll utförts:

Tvätt/målning av södergavel på Dalavägen 89 A/B
Tvättning entretak samt undertak , målning av fasad entresida och undertak på entretaket. Även målning av vita detaljer på Dalavägen 89A
Tvätt/målning av entresidor samt norrsida på Dalavägen 73 A/B, samt byte av offerbräda och fönsterfoder på norrsidan
Tvätt/målning av norrfasad på Dalavägen 74 A/B
Byte av husnumrering till tydligare siffror och bokstäver
Gatubelysningen uppgraderad till LED
Ny och omdragen vattenledning , ny toastol samt isolering av avloppet på Dalavägen 77

Alla hängrännor rensade och rengjorda samt byte av ett stuprör.
Vattenläcka på toalett på Dalavägen 76A som åtgärdades av J-E Bygg
Ny varmvattenberedare på Dalavägen 91D
Utöver detta har mindre reparationer och justeringar gjorts såsom tex byten av trasiga element, anlitat låssmed, spolning av avlopp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Bokningssystem
2019-2023	Ytterdörrar etapp 1
2019-2023	Entrétrappor etapp 1
2019	Fiberanslutning
2012-2018	Renovering fasader
2010-2013	Fönsterbyten
2000	Tak över trapporna

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

Station för sortering av avfall enligt nya direktiv samt löpande byte av entrétrappor och ytterdörrar.
Fasadbyten samt målning utförs löpande

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Löpande information till medlemmarna under året har skett via föreningens facebook sida - Smeden 2. Det har även varit utskick till medlemmarna vid extra ordinära händelser.

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	185	224	190	230	240
Skuldsättning, kr/kvm	905	949	993	1 038	1 082
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	917	961	1 006	1 051	1 096
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	73	76	124	62	25
Årsavgifter, kr/kvm	680	659	647	610	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	99	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	691	658	647	606	585
Nettoomsättning, tkr	2 486	2 403	2 392	2 239	2 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	166	329	95	-188
Soliditet, %	53	50	49	45	44

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 648	0	0	3 648
Underhållsfond, kr	567 069	0	65 037	632 106
S:a bundet eget kapital, kr	570 717	0	65 037	635 754
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 272 927	166 407	-65 037	3 374 297
Årets resultat, kr	166 407	-166 407	218 499	218 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 439 334	0	153 462	3 592 796
S:a eget kapital, kr	4 010 051	0	218 499	4 228 550

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 210 963 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 439 334
Årets resultat, kr	218 499
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	210 963
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 592 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 592 796

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 485 665	2 402 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 876	30 701
Summa Rörelseintäkter		2 553 541	2 433 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 770 478	-1 689 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 286	-99 969
Personalkostnader	Not 6	-111 321	-123 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-255 270	-255 270
Summa Rörelsekostnader		-2 225 356	-2 168 820
Rörelseresultat		328 185	264 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 309	14 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-111 996	-112 738
Summa Finansiella poster		-109 687	-98 015
Resultat efter finansiella poster		218 499	166 407
Resultat före skatt		218 499	166 407
Årets resultat		218 499	166 407



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 337 590	6 563 355
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	161 460	190 965
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	338 625	338 625
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 837 675	7 092 945
Summa Anläggningstillgångar		6 837 675	7 092 945

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 885	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 166	13 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 681	123 562
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		147 732	137 548
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 011 834	830 891
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 011 834	830 891
Summa Omsättningstillgångar		1 159 566	968 439
Summa Tillgångar		7 997 240	8 061 384

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 648	3 648
Fond för yttre underhåll	632 106	567 069
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	635 754	570 717
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 374 297	3 272 927
Årets resultat	218 499	166 407
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 592 796	3 439 334
Summa Eget kapital	4 228 550	4 010 051

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 152 252 842	1 953 289
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	2 252 842	1 953 289
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 090 864	1 554 209
Leverantörsskulder	84 984	109 986
Skatteskulder	21 400	15 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 160	9 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17318 601	409 289
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 515 849	2 098 044
Summa Skulder	3 768 691	4 051 333
Summa Eget kapital och skulder	7 997 240	8 061 384

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	328 185	264 422
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	255 270	255 270
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	255 270	255 270
Erhållen ränta	2 309	14 723
Erlagd ränta	-113 146	-110 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	472 619	423 504
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 184	-46 004
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-117 700	135 353
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-127 884	89 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344 735	512 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-338 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-338 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-163 792	-163 792
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-163 792	-163 792
Årets kassaflöde	180 943	10 436
Likvida medel vid årets början	830 891	820 455
Likvida medel vid årets slut	1 011 834	830 891



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 838 618 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 149 056	2 086 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	131 673	110 940
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	205 440	205 440
	Övriga primära intäkter	5 544	5 553
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 491 713	2 408 589
	Avgiftsbortfall	-6 048	-6 048
	<i>Summa</i>	-6 048	-6 048
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 485 665	2 402 541

Med i årsavgiften räknas individuell mätning av vatten och bredband som debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	61 450	0
	Övriga sekundära intäkter	6 426	30 701
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 876	30 701

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-279 971	-239 436
	Snö och halk-bekämpning	-12 428	-30 947
	Reparationer	-278 732	-199 113
	Planerat underhåll	-210 963	-407 076
	Försäkringsskador	-179 399	0
	El	-126 786	-139 371
	Vatten	-141 749	-141 907
	Sophämtning	-159 271	-153 992
	Fastighetsförsäkring	-52 894	-49 900
	Kabel-TV och bredband	-205 588	-205 808
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 698	-122 124
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 770 478	-1 689 673

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 088	-4 389
	Administrationskostnader	-17 664	-56 650
	Extern revision	-15 200	-12 725
	Medlemsavgifter	-18 000	-18 000
	Föreningsverksamhet	-2 202	-300
	Övriga förvaltningskostnader	-23 132	-7 906
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-88 286	-99 969
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 534	-45 035
	Revisionsarvode	-4 763	0
	Övriga arvoden	-55 844	-52 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-500
	Sociala avgifter	-21 180	-25 172
	Övriga personalkostnader	0	-1 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-111 321	-123 907
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-225 765	-225 765
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-29 505	-29 505
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-255 270	-255 270
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 309	14 723
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 309	14 723

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-111 996	-109 667
	Övriga räntekostnader	0	-3 071
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-111 996	-112 738
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 959 964	9 959 964
	Ingående anskaffningsvärde mark	842 548	842 548
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 802 512	10 802 512
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 239 157	-4 013 392
	Årets avskrivningar	-225 765	-225 765
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 464 922	-4 239 157
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 337 590	6 563 355
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 318 000	11 107 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	91 000	92 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 691 000	5 620 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	153 000	172 000
	<i>Summa</i>	17 253 000	16 991 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 676 000	12 676 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 676 000	12 676 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	295 051	295 051
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	295 051	295 051
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-104 086	-74 581
	Årets avskrivningar	-29 505	-29 505
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-133 591	-104 086
	<i>Utgående redovisat värde</i>	161 460	190 965
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	338 625	0
	Årets investeringar	0	338 625
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	338 625	338 625
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	14 166	13 986
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 166	13 986
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 009 257	825 410
	Bankkonto 2	2 576	5 482
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 011 834	830 891

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,81%	2026-09-30	516 115	35 416
Stadshypotek AB	4,33%	2028-06-30	464 963	22 232
Stadshypotek AB	4,33%	2028-06-30	319 470	40 000
Stadshypotek AB	3,31%	2030-09-30	874 302	10 308
Stadshypotek AB	2,07%	2026-12-30	469 361	22 988
Stadshypotek AB	4,09%	2027-10-30	351 548	16 476
Stadshypotek AB	4,09%	2027-10-30	347 947	16 372
			3 343 706	163 792

Långfristig del	2 252 842
Nästa års amortering av långfristig skuld	105 388
Lån som ska konverteras inom ett år	985 476
Kortfristig del	1 090 864
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	163 792
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	655 168
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	0	9 290
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	9 290

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	201 481	187 055
Upplupna räntekostnader	8 433	9 583
Övriga upplupna kostnader	108 687	212 651
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	318 601	409 289

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-03.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smeden 2 i Fagersta , org.nr. 716412-5762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smeden 2 i Fagersta för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 föreningsvalda 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 HSB Bostadsrättsförening Smeden 2 i Fagersta för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Uppsala
Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Ulfborg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Smeden 2 i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Roger Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 18:31:40



Daniel Smedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:27:58



Maria Thornadtsson-Norgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:49:28



Lena Vetterskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:30:32



Janica Smedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:38:28



Henriette von Hidvég

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:17:43



Stefan Thid

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 16:22:46



Tomas Birger Ulfborg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:14:11



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:19:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Smeden 2 i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tomas Birger Ulfborg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:09:54



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:19:23

