

Brf Smedjan
Org nr 716412-5309

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Anders Eriksson	Ordförande	2026	
Anette Fagerlund	Ledamot	2026	
Åsa Karlsson	Ledamot	2026	Avgått
Gun-Marie Backman Hägg	Ledamot	2026	
Daniel Andersson	Ledamot	2027	
Malin Lundbom	Suppleant	2026	

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Heby kommun, Uppsala län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-07.

Föreningsstämman reserverade 32 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Stora Ramsjö 1:285-296 i Heby Kommun omfattande 20 bostadsrätter varav 2 villor och 9 parhus. Total boyta 1 844 m².

Föreningen har upprättat ett eget dokument för kommande underhåll för 5 år framöver.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Fastighetsförsäkringen innefattar maskin-, sanering- och ohyresbekämpning, husbocksförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 6% från 1 februari 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 436 857	1 342 701	1 206 814	1 144 158
Resultat efter finansiella poster	kr	246 731	301 903	180 374	-484 455
Soliditet	%	33	31	28	26
Likviditet	%	317	280	235	224
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	694	681	653	617
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	787	637	653	
Skuldsättning per kvm	kr	4 185	4 382	4 579	4 857
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 185	4 382	4 579	4 857
Energikostnad per kvm	kr	87	44	1	1
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,0	6,4	7,0	7,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,3	6,9	7,0	
Sparande per kvm	kr	374	383	368	404
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,89	87,54	99,71	

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 om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel och hushållsvärme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för fuktskada i badrum.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre		Balanserat	Årets
		<u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Ingående balans	355 000	0	969 797	2 088 988	301 903
Reservering till yttre fond			41 300	-41 300	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				301 903	-301 903
Årets resultat					246 731
Belopp vid årets utgång	355 000	0	1 011 097	2 349 590	246 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 349 590
Årets resultat	246 731
	<hr/>
	2 596 321

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	214 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-54 438
I ny räkning balanseras	2 436 759
	<hr/>
	2 596 321

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	246 731
Dispositioner	-159 562
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	87 169

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 170 659
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 436 218	1 335 744
Övriga rörelseintäkter		16 385	6 957
Summa rörelseintäkter		1 452 603	1 342 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-439 634	-274 982
Periodiskt underhåll	5	-54 438	0
Övriga externa kostnader	6	-76 069	-74 952
Arvoden och personalkostnader	7	-40 356	-37 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 059	-405 059
Summa rörelsekostnader		-1 015 556	-792 297
<i>Rörelseresultat</i>		<i>437 047</i>	<i>550 404</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	48 827	66 494
Räntekostnader		-239 143	-314 995
Summa finansiella poster		-190 316	-248 501
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>246 731</i>	<i>301 903</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>246 731</i>	<i>301 903</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		246 731	301 903
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		54 438	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-214 000	-41 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		87 169	260 603

Brf Smedjan 716412-5309			6(15)
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 948 324	10 353 383
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 948 324</u>	<u>10 353 383</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 100	2 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 100</u>	<u>2 100</u>
Summa anläggningstillgångar		9 950 424	10 355 483
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	108	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 165	49 703
Klientmedel i SHB		890 838	571 806
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>928 111</u>	<u>621 619</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 067 661	1 055 143
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 067 661</u>	<u>1 055 143</u>
Summa omsättningstillgångar		1 995 772	1 676 762
Summa tillgångar		11 946 196	12 032 245

Brf Smedjan 716412-5309			7(15)
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		355 000	355 000
Fond för yttre underhåll		1 011 097	969 797
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 366 097	1 324 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 349 590	2 088 988
Årets resultat		246 731	301 903
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 596 321	2 390 891
Summa eget kapital		3 962 418	3 715 688
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 967 980	-362 720
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		5 967 980	-362 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 749 631	8 443 051
Leverantörsskulder		20 150	34 755
Skatteskulder		24 579	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 438	201 415
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 015 798	8 679 277
 Summa eget kapital och skulder		 11 946 196	 12 032 245

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 437 047 550 404

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 405 059 405 059

Erhållen ränta 17 327 25 384

Erhållna utdelningar 31 500 41 110

Erlagd ränta -239 143 -314 995

651 790 **706 962**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 12 541 2 001

Ökning/minskning leverantörsskulder -14 605 30 175

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 44 545 24 808

Kassaflöde från den löpande verksamheten **694 271** **763 946**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -362 720 -362 720

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-362 720** **-362 720**

Årets kassaflöde **331 551** **401 226**

Likvida medel vid årets början 1 626 948 1 225 722

Likvida medel vid årets slut **1 958 499** **1 626 948**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 4 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,41 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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 sparatet 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 sparatet 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 skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 280 196	1 255 584
Vattenavgifter, moms	170 853	80 160
Återförda reserveringar	-14 831	0
Brutto	1 436 218	1 335 744
Summa nettoomsättning	<u>1 436 218</u>	<u>1 335 744</u>

Årsavgiften för kallvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering) from 240701. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Reparationer, löpande underhåll	78 508	15 463
Elavgifter	2 303	2 352
Vatten och avlopp	157 702	78 260
Försäkringar	98 041	93 249
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	103 080	85 658
Summa driftskostnader	<u>439 634</u>	<u>274 982</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Montering staket	25 000	0
Ventiler och täcklock	29 438	0
Summa periodiskt underhåll	<u>54 438</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>
Kontorsmaterial	0	1 559
Porto	294	0
Indrivning	0	500
Revision	24 250	22 100
Föreningsmöten	3 534	5 008
Ekonomisk och administrativ förvaltning	31 645	30 610
Övriga förvaltningskostnader	11 166	9 995
Medlems- och föreningsavgifter	5 180	5 180
Summa övriga externa kostnader	<u>76 069</u>	<u>74 952</u>

Brf Smedjan
716412-5309

12(15)

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	32 000	30 000
Sociala kostnader	8 356	7 304
Summa arvoden, personalkostnader	<u>40 356</u>	<u>37 304</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	3 795	12 830
Övriga ränteintäkter	13 532	12 554
Utdelning MBF	31 500	29 400
Återbäring Länsförsäkringar	0	11 710
Summa finansiella intäkter	<u>48 827</u>	<u>66 494</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 798 339	16 798 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 798 339	16 798 339
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 164 956	-6 759 897
Årets avskrivningar	-405 059	-405 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 570 015	-7 164 956
Utgående planenligt värde	<u>9 228 324</u>	<u>9 633 383</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	720 000	720 000
Utgående planenligt värde	720 000	720 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>9 948 324</u>	<u>10 353 383</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 421 000	11 421 000
Taxeringsvärde mark	2 323 000	2 323 000
	<u>13 744 000</u>	<u>13 744 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>13 744 000</u>	<u>13 744 000</u>
	13 744 000	13 744 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	108	110
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>108</u>	<u>110</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Sala Sparbank	3,03	2028-02-28	2 762 500
Sala Sparbank	3,00	2026-02-28	1 568 271
Sala Sparbank	3,11	2030-02-28	3 386 840
Summa skulder till kreditinstitut			7 717 611
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-362 720
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 386 911
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 967 980
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 904 011

Not 12 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

13 952 000

13 952 000

Summa ställda säkerheter

13 952 000

13 952 000

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-10.
Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Anders Eriksson
Ordförande

Anette Fagerlund

Gun-Marie Backman Hägg

Daniel Andersson

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

Ernst & Young AB

Erik Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ANDERS ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-11 07:35:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS ERIKSSON

Anders Eriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.176.246.185

GUN BACKMAN HÄGG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-11 08:39:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gun Backman Hägg

Gun Backman Hägg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.176.246.163

ANETTE FAGERLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-11 07:30:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANETTE FAGERLUND

Anette Fagerlund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.176.246.188

DANIEL ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-11 14:04:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Andersson

Daniel Andersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.137.212

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-12 13:04:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.119