

Årsredovisning för

Bostadsrättsförening Smedskogen Strömsbro

769628-5365

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smedskogen Strömsbro, 769628-5365, med säte i Gävle, får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ekonomiska föreningen Kräftgången förvärvade 2014-08-13 Rösgatan AB som var tomträttsinnehavare till Strömsbro 28:5.
Rösgatan AB fusionerades med föreningen 2014-11-19.
Per 2015-03-05 omregistrerades föreningen till Bostadsrättsföreningen Kräftgången som under 2017 bytt namn till Bostadsrättsföreningen Smedskogen Strömsbro.

Ändamål

Brf Smedskogen Strömsbro har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
Föreningens fastighet är belägen på adressen Rösgatan 33 i Gävle, som ägs med tomträtt.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-06-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Rudolfsson, ordförande
William Englund, ledamot
Hampus Hillgren, ledamot

Suppleant har varit: Anneli Nilsson, Britt-Marie Ammenberg och Christina Nilsson.

Valberedning

Valberedare har varit: Mårten Johansson och Britt-Marie Ammenberg.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

William Englund.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Kungsbron Borevision, med Ola Olsson som påskrivande revisor.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 24 st (fg år 25 st) medlemmar. Under året har 5 st (fg år 5 st) bostadsrätter överlåtit samt 1 st bostadsrätter upplåtits för första gången.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enligt stadgarna följande avgifter:
Pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet per pantsättning. (För 2026 uppgår den till 592 kr).
Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. (För 2026 uppgår den till 1 480 kr).

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2020 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder, oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För ytterligare information se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus, med totalt 24 lägenheter, varav 20 st upplåts med bostadsrätt och 4 st med hyresrätt.
Den totala bostadsytan är ca 1 486 kvm.
Varav bostadsrättsyta: 1 231 kvm.
Varav hyresrättsyta: 255 kvm.
Föreningen har även ett garage om 48 kvm med 4 platser.

Lägenhetsfördelning:

16 lgh om 2 rum och kök.
8 lgh om 3 rum och kök.

Genomsnittliga årshyran för hyresrätter är för 2025: 1 347 kr/kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Agency AB, försäkringsgivare har varit IF. Försäkringen innefattar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att teckna bostadsrättstillägg utöver sin hemförsäkring.

Tomträtt

Föreningen innehar mark med tomträtt med avgäldsperiod 2016-11-01 t.o.m 2036-10-31. Tomträttsavtalet kan tidigast sägas upp 2056-10-31.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1957. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår år 2025 till 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Avgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetens taxeringsvärde för 2025 är 18 325 000 kr (fg år 17 508 000 kr).

OVK

Obligatoriska ventiltionskontrollen utfördes senast under 2025.

EnergideklARATION

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklARATION. Den ska utföras var 10:e år. Brf Smedskogen i Strömsbros senaste energideklARATION utfördes under 2020.

Underhåll under året

Håller på att ta fram en ny underhållsplan som beräknas vara klar våren 2026.
Altandörrar justerades. Garantiåtgärd efter byte av altandörrar 2023.
Rutten altan (Rösgatan 33 S, hyreslägenhet) revs och byggdes om.
Radonmätning. Påbörjades under vintern.
OVK. Utfördes under hösten.
Loftgångar. Fortsatt planering inför kommande renovering. Kommunens krav och riktlinjer klargjordes, föreningen ser över kostnadsalternativ.
Balkongundertak åtgärdades där asbestplattor lossnat.
Fiberinstallation i samtliga lägenheter under hösten.
4st laddstolpar installerades under hösten.

Planerat underhåll

Justering av värmesystem.
Byte av termostatventiler.
Justering altan- och balkongdörrar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 1/1 2025. Genomsnittlig årsavgift uppgår per 31/12 2025 till 863 kr/kvm.

Garage och p-platser höjdes med 2% från och med 1/1 2025.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om el/fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi.

Avtal om kabel-Tv finns tecknat med Tele2.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026.

Underhållsplan finns och är uppdaterad under 2019 för åren 2019 till 2038.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2025 upplåtit en av de fem hyreslägenheterna som bostadsrätt.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning (tkr)	1 487 251	1 469 544	1 424 042	1 236 000
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-82 299	-30 037	-658 315	27 355
Soliditet, %	68	66	66	65
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	823	846	829	690
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	69	68	68	66
Skuldsättning per kvm	7 315	7 412	7 510	8 047
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	9 116	9 685	9 813	10 515
Sparande per kvm	152	164	258	206
Räntekänslighet	11	11	12	15
Energikostnad per kvm	212	204	203	183

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

Skuldsättning

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för verksamhetsåret 2025 ett negativt resultat på 82 299 kr. Förlusten förklaras främst av ökade underhållskostnader i fastigheten. Föreningen har under de senaste åren genomfört avgiftshöjningar, senast under 2024 och 2025, för att möta det ökade kostnadsläget. Ytterligare en avgiftshöjning har beslutats att träda i kraft från och med den 1 juli 2026, vilket förväntas stärka föreningens framtida resultat och likviditet. Föreningen innehar även fyra hyreslägenheter. Dessa utgör en potentiell dold tillgång då de, vid avflyttning, kan upplåtas som bostadsrätter och därmed generera engångsintäkter som stärker föreningens ekonomi. Styrelsen bedömer, med hänsyn till ovanstående åtgärder samt föreningens långsiktiga förvaltningsplan, att ekonomin är under kontroll och att förutsättningarna för en stabil utveckling framåt är goda.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser / upplåtelseavg.	Yttre fond	Balanserad vinst/förlust	Årets vinst
Belopp vid årets början	23 208 000	2 694 669	-2 982 033	-30 037
Balansering av fg år resultat			-30 037	30 037
Avsättning yttre fond enl stadgar		115 000	-114 999	
Anspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året		-	-	
Upplåtelse (tidigare hyres-lgh)	1 260 000			
Årets resultat				-82 299
Belopp vid årets slut	24 468 000	2 809 669	-3 127 069	-82 299

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 127 069
årets resultat	-82 301
Totalt	-3 209 370
disponeras för	
-avsättning yttre fond	-115 000
Balanseras i ny räkning	-3 324 370

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 487 251	1 469 544
Summa rörelseintäkter		1 487 251	1 469 544
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-981 529	-810 796
Personalkostnader	4	56 316	-79 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 856	-282 356
Summa rörelsekostnader		-1 225 069	-1 173 115
Rörelseresultat		262 182	296 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 631	27 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 112	-354 444
Summa finansiella poster		-344 481	-326 466
Resultat efter finansiella poster		-82 299	-30 037
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-82 299	-30 037
Skatter			
Årets resultat		-82 299	-30 037

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 761 126	33 043 482
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	157 500	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	61 120	-
Summa materiella anläggningstillgångar		32 979 746	33 043 482
Summa anläggningstillgångar		32 979 746	33 043 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 100	5 813
Summa kortfristiga fordringar		20 100	5 813
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 636 039	1 596 066
Summa kassa och bank		2 636 039	1 596 066
Summa omsättningstillgångar		2 656 139	1 601 879
SUMMA TILLGÅNGAR		35 635 885	34 645 361

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 458 000	23 208 000
Upplåtelseavgifter		10 000	-
Fond för yttre Underhåll		2 809 669	2 694 669
Summa bundet eget kapital		27 277 669	25 902 669
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 127 069	-2 982 033
Årets resultat		-82 299	-30 037
Summa fritt eget kapital		-3 209 368	-3 012 070
Summa eget kapital		24 068 301	22 890 599
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	6 347 000	7 526 300
Summa långfristiga skulder		6 347 000	7 526 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 874 300	3 844 300
Leverantörsskulder		79 805	60 662
Skatteskulder		82 826	79 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 653	244 084
Summa kortfristiga skulder		5 220 584	4 228 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 635 885	34 645 361

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-82 299	-30 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	299 856	282 356
	<u>217 557</u>	<u>252 319</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	217 557	252 319
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14 287	-304
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-37 877	59 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 393	311 976
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-175 000	
Pågående arbete	-61 120	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-236 120	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-149 300	-149 300
Upplåten bostadsrätt	1 260 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 110 700	-149 300
Årets kassaflöde	1 039 973	162 676
Likvida medel vid årets början	1 596 066	1 433 390
Likvida medel vid årets slut	2 636 039	1 596 066

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.
Redovisningsprinciperna är oförändrad mot föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

Hyresintäkter och årsavgifter redovisas i den period de avser innebärande att förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Markanläggningar	5
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Installationer	10

Skatt

En bostadsrättsförening beskattas antingen som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag.

Ett privatbostadsföretag beskattas inte för inkomster som hör till fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag beskattas som andra ekonomiska föreningar och aktiebolag. Vid inkomstberäkningen inräknas samtliga intäkter och kostnader.

För att vara ett privatbostadsföretag ska verksamheten till minst 60% bestå i att till medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, sk kvalificerad användning.

Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer.

För 2025 beskattas föreningen som en äkta förening.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 025 158	992 712
Carport	85 776	85 040
Hyra bostadslägenhet	361 134	388 113
Övriga intäkter	15 183	3 679
Summa	1 487 251	1 469 544

Övriga rörelseintäkter

- -

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Tomträttsavgäld	66 500	66 500
El	30 680	28 141
Värme	208 509	207 493
OVK	15 375	
Vatten och avlopp	86 046	76 964
Sophämtning	42 547	43 339
Snöröjning/sandning	45 701	92 214
Trädgårdsskötsel	20 425	7 904
Kabel-TV	23 318	23 133
Reparation och underhåll	152 434	36 521
Fastighetsskatt	42 626	40 200
Försäkring	40 547	39 016
Övriga fastighetskostnader	31 438	34 561
Förbrukningsinventarier		3 499
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	10 548	10 852
Redovisningstjänster	64 645	56 095
Revisionsarvode	36 375	27 014
Hysesförhandlingskostnader	2 239	2 204
Förvaltningskostnader	61 576	15 146
Summa	981 529	810 796

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	-42 600	57 000
Löner		4 286
Sociala kostnader	-13 716	18 677
Summa	-56 316	79 963

Minusbelopp beror på att uppbokat arvode för 2024 ej betalats ut enligt styrelsebeslut.
Utbetalt arvode för 2025 är 14 400 kr.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 075 579	36 075 579
	36 075 579	36 075 579
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 032 097	-2 749 741
-Årets avskrivning enligt plan	-282 356	-282 356
	-3 314 453	-3 032 097
Redovisat värde vid årets slut	32 761 126	33 043 482
Taxeringsvärde	18 325 000	17 508 000
-varav byggnad	13 125 000	12 308 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 938	31 938
Vid årets slut	31 938	31 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 938	-31 938
Vid årets slut	-31 938	-31 938
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	
-Nyanskaffningar	175 000	
Vid årets slut	175 000	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 500	
Vid årets slut	-17 500	
Redovisat värde vid årets slut	157 500	

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Investeringar	61 120	
Redovisat värde vid årets slut	61 120	

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
SEB -518	2027-02-28	4,08%	29 300	2 666 300
SEB -445	2027-04-28	3,20%	30 000	1 640 000
SEB -577	2028-02-28	4,12%	30 000	2 130 000
SEB -569	2026-02-28	1,59%	30 000	2 730 000
SEB -542	2026-02-28	2,79%	30 000	2 055 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-4 874 300
Summa långfristig del:			149 300	6 347 000
Kortfristig del av långfristig skuld				
- avser amortering 2026				149 300
- avser omsättning lån 2026				4 785 000
avgår amortering som ingår ovan				-60 000
Summa kortfristig del av långfristig skuld				4 874 300

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa eventalförbindelser	inga	inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5% från och med 1 juli 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-09

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Daniel Rudolfsson

William Englund

Hampus Hillgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signatur

Kungsbron Borevision

Ola Olsson
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till-eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna

pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HAMPUS HILLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 6aa344b61a1e02[...]4af5dc2e25a31

IP: 83.137.xxx.xxx

2026-06-09 11:49:26 UTC



Carl William Englund

Styrelseledamot

Serienummer: 05dd60c0fd74da[...]d13a34dfe760e

IP: 62.116.xxx.xxx

2026-06-09 12:38:54 UTC



DANIEL RUDOLFFSSON

Ordförande

Serienummer: dddcc84021fd86[...]807d067bd67a9

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-06-09 12:54:12 UTC



Ola Per Eric Olsson

Revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]ae23298643f33

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-06-10 15:06:42 UTC



Penneo dokumentnyckel: FM91Q-815L8-Q206H-QYZNV-RB24D-7MIQW

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Smedskogen Strömsbro

Org.nr 769628-5365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Smedskogen Strömsbro för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Smedskogen Strömsbros 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Smedskogen Strömsbro för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-02. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie stämma.

Årsredovisningen för år 2025 har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 30 § i föreningens stadgar, hålla föreningsstämma innan maj månads slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ola Per Eric Olsson

Revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]jae23298643f33

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-06-10 15:06:42 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZPAIC-8EMISX-VDLMN-AHD1N-CGBEB-9RXP1

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.