

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3
773200-0216



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mården 26 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstads kommun består av 18 lägenheter på Smedjegatan 1-3A samt 3B i Karlstad.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök.

6 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är 1 243 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan som upprättades år 2025 och justeras löpande.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m.m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-24 och påföljande styrelsekonstitueringshäft följande sammansättning :

Mats Bergström	Ledamot	Ordförande
Eva-Marie Dahl	Ledamot	
Susanne Seppälä	Ledamot	
David Jonsson	Ledamot	
Paul Gearhart	Suppleant	
Camilla Thyrell	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 33 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Peter Björn

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV, bredband

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för räkenskapsåret 2025.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2025. Genomsnittlig avgift är 588 kr per m². Från och med 1/1 2026 höjdes årsavgifterna med 5%.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1957 och har åsatts värdeår 1957. Fastighetsavgift utgår med 1724 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	750	750	750	750
Resultat efter finansiella poster	18	149	15	185
Årsavgift per m ² (kr)	588	588	588	588
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	97	97	97
Skuldsättning per m ² (kr)	1 609	1 609	2 816	2 816
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (kr)	1 609	1 609	2 816	2 816
Räntekänslighet (%)	3	3	5	5
Sparande per m ² (kr)	132	174	149	240
Energikostnad per m ² (kr)	177	164	142	125
Balansomslutning	5 312	5 261	6 618	6 604
Soliditet (%)	59	59	45	45

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 194	1 857 144	1 052 772	149 114	3 123 224
Avsättning yttre fond		18 700	-18 700		0
Disposition av föregående års resultat:			149 114	-149 114	0
Årets resultat				17 880	17 880
Belopp vid årets utgång	64 194	1 875 844	1 183 186	17 880	3 141 104

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 183 187
årets vinst	17 880
	1 201 067
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	18 700
i ny räkning överföres	1 182 367
	1 201 067

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	749 814	750 056
Övriga rörelseintäkter		9 009	7 964
Summa rörelseintäkter		758 823	758 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-463 757	-350 610
Övriga externa kostnader	4	-128 550	-73 806
Personalkostnader	5	-43 368	-43 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-53 788	-53 788
Summa rörelsekostnader		-689 463	-521 572
Rörelseresultat		69 361	236 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 031	53 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 512	-141 195
Summa finansiella poster		-51 481	-87 334
Resultat efter finansiella poster		17 880	149 115
Resultat före skatt		17 880	149 115
Årets resultat		17 880	149 115

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 222 373	4 276 161
Summa materiella anläggningstillgångar		4 222 373	4 276 161
Summa anläggningstillgångar		4 222 373	4 276 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	573
Övriga fordringar		17 962	17 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 929	46 698
Summa kortfristiga fordringar		75 891	64 600
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 013 332	920 513
Summa kassa och bank		1 013 332	920 513
Summa omsättningstillgångar		1 089 223	985 113
SUMMA TILLGÅNGAR		5 311 596	5 261 274

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 194

64 194

Fond för yttre underhåll

1 875 844

1 857 144

Summa bundet eget kapital

1 940 038

1 921 338

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 183 187

1 052 772

Årets resultat

17 880

149 115

Summa fritt eget kapital

1 201 067

1 201 887

Summa eget kapital

3 141 105

3 123 225

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 000 000

2 000 000

Leverantörsskulder

75 195

45 990

Skatteskulder

0

306

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

95 296

91 752

Summa kortfristiga skulder

2 170 491

2 138 048

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 311 596

5 261 273

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

17 880

149 115

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

53 788

53 788

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

71 668

202 903

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

573

-573

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 864

2 531

Förändring av leverantörsskulder

29 205

9 905

Förändring av kortfristiga skulder

3 236

-1 515 260

Kassaflöde från den löpande verksamheten

92 818

-1 300 495

Årets kassaflöde

92 818

-1 300 495

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

920 513

2 221 009

Likvida medel vid årets slut

1 013 332

920 513

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 110 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	730 854	730 856
Hyror garage och parkeringsplatser	18 960	19 200
	749 814	750 056

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Rep och underhåll	111 868	13 635
El	20 943	21 310
Värme	143 903	138 811
Vatten och avlopp	54 668	43 923
Renhållning	10 448	18 939
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättsförsäkring	33 595	31 986
Sappa	46 675	49 089
Fastighetsavgift	31 032	29 340
Div övriga kostnader	10 624	781
Fastighetsskötsel	0	2 796
	463 756	350 610

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	11 594	10 894
Förvaltningskostnader	50 646	56 100
Övriga föreningskostnader	13 291	6 812
Konsultkostnader	53 019	0
	128 550	73 806

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2025	2024
Arvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 368	10 368
Totala arvoden	43 368	43 368

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959
Ingående avskrivningar	-1 961 798	-1 908 010
Årets avskrivningar	-53 788	-53 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 015 586	-1 961 798
Utgående redovisat värde	4 222 373	4 276 161
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	18 200 000	17 200 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 867	30 698
Tv & bredband	3 443	3 412
Förvaltningskostnader avt	11 858	11 526
Upplupna ränteintäkter	10 761	0
Skatteverket	0	1 062
	57 929	46 698

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank	2,74	2026-02-28	2 000 000
			2 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 0 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 000 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	5 031	6 219
El	2 513	2 223
Fjärrvärme	18 489	18 012
Övriga upplupna kostnader	2 621	2 504
Renhållning	723	0
Förutbetalda avgifter	65 859	62 734
Påminnelseavgifter	60	60
	95 296	91 752

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 510 000	3 510 000
	3 510 000	3 510 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Bergström
Ordförande

David Jonsson

Susanne Seppälä

Eva-Marie Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026



Årsredovisning 2025 för sign.pdf

(6563032 byte)
SHA-512: 2919391336bad541d6058067825e81dc251aa
ab9dce5df18060a99a417d233f8bf59861160def620ecb
3a7a38b459b88e5905a1822a7e39b5b8c8d48df797415

Underskrifter

2026-03-31 20:20:56 (CET)



David Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 15:53:58 (CET)



Eva-Marie Dahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 11:15:02 (CET)



Mats Mikael Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 19:01:48 (CET)



Susanne Seppälä

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 05:04:12 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
172920040f16747b92284c76bdd5c1c52f36168aaff70cd69e8bb712ad71076ef1848b7ed53aae6dd7eedd561f8acb18507cdb06ab977394c448a330c47266b1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.