



Årsredovisning 2025

HSB Brf Smeden



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Smeden med säte i Alingsås org.nr. 764000-0878 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 2	1945-04-21	1946 och 1964
Snickaren 4	1945-04-21	1946 och 1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	64
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 800
1	förråd	0
20	garageplatser	315

Totalt 59 objekt **2 179**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Alingsås Stadsskogen S:1	Samfällighet		1/4	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sandra Gillberg	Ordförande	2017-05-07
Mats Augustsson	Ledamot	2018-05-27
Vlado Janjic	Ledamot	2023-08-22
Patrick Liljedahl	Ledamot	2024-06-03
Andreas Svensson	Ledamot	2017-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Svensson och Patrick Liljedahl .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Augustsson, Vlado Janjic, Sandra Gillberg och Andreas Svensson.

Revisorer har varit: Ludvig Sydhagen med Emelie Thorsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingemo Lund (sammankallande) och Gun Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

Trafikverket har under året bytt ut stora delar av fönstren på Snickaren 4 . Resterande fönster förutom 3 burspråksfönster har föreningen bekostat till en kostnad om 200.000 kronor .
Obligatorisk ventilationskontroll är utförd med 7 stycken anmärkningar . Innehavare har bytt ut Allianzfläktar till köksfläktar med motor som inte är godkänt .
Häckar vid soprummet har klippts ner för att föryngra dessa och det har blivit ljus och öppet .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: 1986 gjordes ett omfattande underhåll . Alla innehavare fick flytta ut eftersom lägenheterna totalrenoverades med nya ytskick , nya vitvaror och köksskåp mm .
Avloppsstammarna och vattenstammarna byttes ut . För cirka 11 år sedan byttes de horisontella avloppsstammarna som ligger i källarplanet i föreningens båda fastigheter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: De vertikala avloppsstammarna som byttes ut 1986 är det nu dags att åtgärda och eventuellt kan man relina dessa. Vid underhåll 2023 av balkongerna kom experter

fram till att kvaliteten på betongen är ganska dålig så inom 5 år kan det vara dags att riva och bygga nytt. Dränerig runt fastigheterna , byte av termostatventiler och värmeinjustering , byte av 3 stycken tvättmaskiner samt asfaltsomläggning .

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	143	148	173	97	220
Skuldsättning, kr/kvm	3 158	3 214	4 184	4 382	3 775
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 823	3 891	4 333	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	243	231	238	236	231
Årsavgifter, kr/kvm	1 057	1 025	947	867	915
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	883	988	950	947
Nettoomsättning, tkr	1 989	1 924	1 829	1 710	1 705
Resultat efter finansiella poster, tkr	-34	34	-2	-63	75
Soliditet, %	5	6	5	5	6

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 231 028kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5%.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	31 095	0	0	31 095
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	799 584	0	76 814	876 398
S:a bundet eget kapital, kr	830 679	0	76 814	907 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-417 142	34 379	-76 814	-459 577
Årets resultat, kr	34 379	-34 379	-34 384	-34 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-382 763	0	-111 198	-493 961
S:a eget kapital, kr	447 916	0	-34 384	413 532

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 186 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	-382 763
Årets resultat, kr	-34 384
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 186
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-493 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-493 961

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 988 552	1 924 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	175
Summa Rörelseintäkter		1 988 552	1 924 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 398 009	-1 294 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 620	-57 837
Personalkostnader	Not 6	-131 971	-127 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-242 699	-241 556
Summa Rörelsekostnader		-1 822 300	-1 720 809
Rörelseresultat		166 252	203 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	13 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 756	-183 271
Summa Finansiella poster		-200 636	-169 399
Resultat efter finansiella poster		-34 384	34 379
Resultat före skatt		-34 384	34 379
Årets resultat		-34 384	34 379

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 926 821	6 943 968
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	120 017	130 019
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 046 838	7 073 987
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 047 338	7 074 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33	33
Övriga kortfristiga fordringar		640 779	741 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	78 628	107 131
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		719 440	848 450
Summa Omsättningstillgångar		719 440	848 450
Summa Tillgångar		7 766 778	7 922 937

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 095	31 095
Fond för yttre underhåll	876 398	799 584
Summa Bundet eget kapital	907 493	830 679

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-459 577	-417 142
Årets resultat	Not 11 -34 384	34 379
Summa Ansamlad förlust	-493 960	-382 763

Summa Eget kapital

413 533 447 916

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 0	5 674 526
Summa Långfristiga skulder	0	5 674 526

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 880 862	1 315 744
Leverantörsskulder	Not 13 136 557	115 108
Skatteskulder	2 727	5 505
Övriga kortfristiga skulder	32 272	27 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 300 827	336 693
Summa Kortfristiga skulder	7 353 245	1 800 495

Summa Skulder

7 353 245 7 475 021

Summa Eget kapital och skulder

7 766 778 7 922 937

Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	166 252	203 778
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	242 699	241 556
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	242 699	241 556
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	120	13 872
----------------	-----	--------

Erlagd ränta	-202 673	-185 019
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	206 399	274 187
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	35 079	26 965
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 451	-88 297
---	---------	---------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	24 628	-61 332
--	---------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 027	212 855
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-215 550	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 550	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-109 408	-809 408
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 408	-809 408
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-93 931	-596 553
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	734 636	1 331 189
---------------------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	640 705	734 636
-------------------------------------	----------------	----------------

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: 15 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	3774 tkr
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	1 810 044	1 753 057
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	92 448	92 234
	Hyror lokaler	19 800	19 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	74 071	72 659
	Övriga primära intäkter	8 790	4 872
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 005 153	1 942 622
	Hysesbortfall	-16 601	-18 210
	<i>Summa</i>	-16 601	-18 210
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 988 552	1 924 412
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	175
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	175
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-390 385	-379 553
	Snö och halk-bekämpning	-9 417	-63 189
	Reparationer	-119 687	-59 554
	Planerat underhåll	-103 186	-47 588
	El	-76 338	-71 996
	Uppvärmning	-337 671	-341 743
	Vatten	-117 216	-92 032
	Sophämtning	-60 048	-59 636
	Fastighetsförsäkring	-21 967	-19 099
	Kabel-TV och bredband	-92 428	-92 340
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-69 664	-67 342
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 398 009	-1 294 071

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 818	-12 045
	Extern revision	-13 625	-12 946
	Konsultkostnader	0	-7 375
	Medlemsavgifter	-19 800	-19 800
	Föreningsverksamhet	-4 363	-1 830
	Övriga förvaltningskostnader	-3 015	-3 841
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 620	-57 837
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-94 620	-86 800
	Revisionsarvode	-3 500	-3 000
	Övriga arvoden	-5 850	-11 660
	Sociala avgifter	-28 001	-25 885
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-131 971	-127 345
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-232 697	-231 554
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 002	-10 002
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-242 699	-241 556

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 627 834	12 627 834
	Ingående anskaffningsvärde mark	139 085	139 085
	Årets investeringar	215 550	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-141 599	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 840 870	12 766 919
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 822 951	-5 591 397
	Årets avskrivningar	-232 697	-231 554
	Återförda avskrivningar	141 599	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 914 049	-5 822 951
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 926 821	6 943 968
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 400 000	18 913 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	325 000	401 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	463 000	332 000
	<i>Summa</i>	27 788 000	27 246 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	8 450 000	8 450 000
	Varav i eget förvar	-20 000	-20 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 430 000	8 430 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	387 517	387 517
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	387 517	387 517
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-257 498	-247 496
	Årets avskrivningar	-10 002	-10 002
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-267 500	-257 498
	<i>Utgående redovisat värde</i>	120 017	130 019

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 78 628 107 131

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **78 628** **107 131****Not 11 Årets resultat** **2025-12-31** **2024-12-31***Årets resultat*

Årets resultat -34 384 34 379

Summa Årets resultat **-34 384** **34 379****Not 12 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	1,34%	2026-10-30	1 503 026	32 676
Stadshypotek	3,80%	2026-06-30	1 158 000	12 000
Sparbanken Alingsås	3,08%	2026-09-30	3 013 500	39 600
Stadshypotek	3,15%	2026-01-30	1 206 336	25 132
			6 880 862	109 408

Långfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 6 880 862

Kortfristig del 6 880 862

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 109 408

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 437 632

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,83%

Finns swap-avtal Nej

Not 13 Leverantörsskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder 136 557 115 108

Summa Leverantörsskulder **136 557** **115 108**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	168 634	162 602
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	8 269	10 186
	Övriga upplupna kostnader	123 924	163 905
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	300 827	336 693

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smeden, org.nr. 764000-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smeden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ludvig Sydhagen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Smeden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557570795117**

Sandra Gillberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:22:16



Vlado Janjic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 22:16:44



Andreas Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 10:16:25



Patrick Liljedahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:01:49



Mats Augustsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 10:40:37



Ludvig Sydhagen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 15:08:11



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:28:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Smeden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571188108**

Ludvig Sydhagen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 11:30:49



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:28:10



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.