Årsredovisning 2025
Brf Smygstålet

769620-7898



BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smygstålet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 19**

BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Smygvinkeln 2 och Stålvinkeln 5. Fastigheten förvärvades 2010- 09-06. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus på adresserna Lingvägen 89-93, 97-107. Fastigheterna byggdes 1951. Fastigheten Stålvinkeln 5 har värdeår 1976 och fastighetens Smygvinkeln 2 har värdeår 2005.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Smygvinkeln 2 och Stålvinkeln 5 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är totalt 371 600 kr.

Smygvinkeln 2	Stålvinkeln 5	Totalt
111 600 kr	260 000 kr	371 600 kr

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 4 005 kvm och 22 lokaler om 905 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 035 kvm. I föreningen finns 28 parkeringsplatser och 9 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar och garage till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringarna.

Lägenhetsfördelning:
5 st 1 rum och kokvrå
27 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Ulf Klasson	Ordförande
Anna Gustafsson	Styrelseledamot
Anna Hrdlicka	Styrelseledamot
Julia Edlund	Styrelseledamot
Sophia Beronius	Styrelseledamot

BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx

Valberedning

Föreningen har valt Henna Halldén och Kristina Paukovan till valberedning

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda underhåll

2003
- Stambyte

2014
- Renovering av skyddsrum

2015
- Ny avfallshantering

2016
- Renovering av rabatter

2017
- Vattenskada lägenhet
- Branddörr

2018
- EnergideklarationVV
- Montering branddörr

2019
- Montering branddörr
- Renovering tvättstuga
- Ny belysning ute, garage och parkering.

2020
- Besiktat och åtgärdat taken
- Nytt bokningssystem till tvättstugan
- Nytt pumpgropslarm
- Matfallssortering

2021
- Byte av värmeväxlare
- Nytt låssystem

2022
- Komplettering av låssystem

2023
- Vattenskada lokal Lingvägen 108
- Renovering av lokal Lingvägen 97

2024
- Installation av nytt alarmsystem till dräneringspumpar
- Spolning av avlopp i lägenheterna

2025
- Införande av nytt Tele2 avtal för bredband o TV
- Åtgärder efter lägenhetsbrand
- OVK besiktning och Radonmätning
- Reparation av dagvatten utanför Lingvägen 103 o 105

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El och elnät	Fortum och Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Jensens Drift AB
Vatten/avlopp och sophantering	Stockholm vatten och avfall

BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx

Övrig verksamhetsinformation

Nuvarande styrelse som nu avverkat ett andra år, efter sitt tillträde (100% byte) vid årsmötet i mars 2024. Vi vill nedan lämna vår redogörelse för 2025.

Den enda förändring som skedde vid årsmötet i april, var att Anna Blanko lämnade styrelsen och Julia Edlund trädde in. Tack Anna för engagerat arbete och välkommen Julia! Vi har nu kommit in i de flesta arbetsmoment även om året varit arbetsamt för att, främst få ordning på ekonomin, men även rutiner kring hyror, köer, upphandlingar m.m.

Vi gick till årsmötet med en negativ budget (-ca 20'), men nu när året är slut så får vi tyvärr redovisa ett underskott på 206 tkr. Detta blev följden av stora räkningar i december (som blev fördröjda på grund av förvaltarbytet) för fjärrvärme och vatten, långt utöver budget och prognoser. Det är det bästa resultat sedan föreningen bildades, men för oss i styrelsen blev det ingen tröst, då vi räknat med ett överskott på ca 75' innan periodiseringarna blev kända.

Vi fick dessutom möjligheten att sälja en av hyresrätterna under året. Detta gav "klirr i kassan", som vi vill förvalta väl för kommande renoveringar, med början 2028.

Vårt andra år, med "egen" budget, har haft stort fokus på ekonomi och ekonomisk uppföljning. Vi har genomfört nya upphandlingar, där så behövts. Av denna anledning har vi en ny administrativ förvaltare – NABO fom 1 januari 2026. Vi vill här tacka vår tidigare förvaltare Simpleko för ett gott samarbete under många år, även om solen har fläckar. Tyvärr var de inte beredda att möta upp i upphandlingen. Vidare har vi nya städtjänster m.m. Vi har minskat elsäkringarnas storlek för husen, vilket betyder mindre kostnader.

Fjärrvärme och VA, har ju monopol och här har vi ingen påverkan alls. Här har vi medlemmar gjort en insats genom att spara och det har gett resultat. Tyvärr hjälpte det inte när slutfakturorna kom. Tack vare, åtgärder av styrelse och medlemmar behöver vi inte höja avgifterna 2026.

De större arbete som genomförts under året är grävning och lagning av dagvattenledningar utanför portarna till Lingvägen 105 o 107. Hjälper nu alla till att sopa bort löv på höstkanten kan vi, troligen slippa översvämningar igen. Dessutom drabbades vi av en balkong/lägenhetsbrand på Lingvägen 105 i mars.

Vidare genomförde vi på senhösten OVK-mätningar, som inte gjorts på länge, och vi installerade "puckar" för radonmätning i en del lägenheter. Vi har även besiktigat samtliga hyreslägenheter, vilket kommer att ge en del kostnader under 2026.

Förra årets nystart med städdagar, har följts upp i år. Vi jobbade undan bra och hade trevlig samvaro i maj och oktober. Medverkade gjorde ca 25 – 30 personer. Tack för fint engagemang under städdagarna.

I februari startade det nya Tele 2 avtalet, med bredband500/500 Mbit/sek, TV-kanaler samt Tele2-play som ger ökade möjligheter i etern.

För att öka informationen om vad som händer i föreningen, har vi gett ut fyra infoblad, vilket vi kommer att fortsätta med under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för året visar ett underskott, vilket främst beror på avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten. Justerat för avskrivningar uppvisar verksamheten ett positivt resultat. Kostnadsbilden domineras av uppvärmningskostnader, vilka fortsatt är föreningens största enskilda utgiftspost. Även räntekostnaderna är en stor kostnad för föreningen och de har ökat i jämförelse med 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. Vilket till stor del beror på att föreningen under året upplåtit en av sina hyresrätter som bostadsrätt vilket genererat ca 2,9 miljoner. Mer information om årets kassaflöde återfinns i kassaflödesanalysen.

I samband med budgetarbetet inför 2026 valde styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade för 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 81 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 374 460	3 957 203	3 480 216	3 309 923
Resultat efter fin. poster	-206 834	-1 022 354	-1 097 582	-617 362
Soliditet (%)	77	76	76	77
Yttre fond	2 698 378	1 863 490	972 911	957 780
Taxeringsvärde	93 813 000	95 384 000	95 384 000	95 384 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	722	633	576	534
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,2	57,6	59,0	58,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 085	4 170	4 191	4 200
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 967	3 056	2 989	2 996
Sparande / kvm totalyta, kr	122	-7	-21	66
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	24	28	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	199	198	179	164
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	66	62	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	290	288	268	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	4,84	4,44	1,32
Räntekänslighet (%)	5,66	6,59	7,28	7,87

BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 457 tkr.

Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 122 kr per m².

Styrelsen höjde avgiften med 10 % under året och bedömer därmed att föreningen har goda möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	49 248 648	-	814 088	50 062 736
Upplåtelseavgifter	10 097 195	-	2 115 912	12 213 107
Fond, yttre underhåll	1 863 490	-	834 888	2 698 378
Balanserat resultat	-8 948 088	-1 022 354	-834 888	-10 805 330
Årets resultat	-1 022 354	1 022 354	-206 834	-206 834
Eget kapital	**51 238 891**	**0**	**2 723 166**	**53 962 058**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 805 330
Årets resultat	-206 834
Totalt	**-11 012 163**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	985 610
Balanseras i ny räkning	-11 997 773
	-11 012 163

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 374 460	3 957 203
Övriga rörelseintäkter	3	9 833	-8
Summa rörelseintäkter		**4 384 293**	**3 957 195**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 884 695	-3 150 512
Övriga externa kostnader	9	-279 030	-220 137
Personalkostnader	10	-122 346	-120 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-823 308	-835 995
Summa rörelsekostnader		**-4 109 379**	**-4 326 836**
RÖRELSERESULTAT		**274 914**	**-369 642**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 282	75 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-494 030	-728 018
Summa finansiella poster		**-481 748**	**-652 712**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-206 834**	**-1 022 354**
ÅRETS RESULTAT		**-206 834**	**-1 022 354**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	63 423 556	64 165 528
Maskiner och inventarier	13	418 441	499 777
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 841 997**	**64 665 305**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**63 841 997**	**64 665 305**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60	72 141
Övriga fordringar	14	166 055	41 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	219 763	224 561
Summa kortfristiga fordringar		**385 878**	**337 892**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	3 898 318	0
Summa kortfristiga placeringar		**3 898 318**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 511 018	2 211 880
Summa kassa och bank		**1 511 018**	**2 211 880**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 795 214**	**2 549 772**
SUMMA TILLGÅNGAR		**69 637 211**	**67 215 077**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 275 843	59 345 843
Fond för yttre underhåll		2 698 378	1 863 490
Summa bundet eget kapital		**64 974 221**	**61 209 333**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 805 330	-8 948 088
Årets resultat		-206 834	-1 022 354
Summa fritt eget kapital		**-11 012 163**	**-9 970 442**
SUMMA EGET KAPITAL		**53 962 058**	**51 238 891**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		46 000	46 000
Summa långfristiga skulder		**46 000**	**46 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 939 069	15 004 582
Leverantörsskulder		93 924	159 232
Skatteskulder		14 877	12 928
Övriga kortfristiga skulder		46 300	26 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	534 983	726 957
Summa kortfristiga skulder		**15 629 153**	**15 930 186**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**69 637 211**	**67 215 077**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**274 914**	**-369 642**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	823 308	835 995
	1 098 222	**466 353**
Erhållen ränta	12 282	75 306
Erlagd ränta	-492 901	-921 689
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**617 603**	**-380 030**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 536	-37 509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-236 649	-107 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**457 491**	**-524 877**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 930 000	0
Amortering av lån	-65 513	-74 902
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 864 487**	**-74 902**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**3 321 978**	**-599 779**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 211 880**	**2 811 659**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 533 858**	**2 211 880**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smygstålet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	5 - 14,29 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel och Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 520 271	2 275 427
Hyresintäkter, bostäder	541 209	586 987
Hyresintäkter, lokaler	795 446	743 609
Hyresintäkter, p-platser	91 766	83 578
Hyresintäkter, garage	124 434	119 131
Fastighetsskatt	61 178	51 013
Bredband	133 000	0
Övriga intäkter	107 156	97 458
Summa	**4 374 460**	**3 957 203**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	9 833	-8
Summa	**9 833**	**-8**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	90 327	101 634
Städ och entrémattor	105 943	129 682
Besiktning och service	11 290	97 688
Trädgårdsarbete	320	7 936
Snöskottning	27 031	66 407
Summa	**234 911**	**403 347**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	252 675	420 920
Summa	**252 675**	**420 920**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	150 722
Summa	**0**	**150 722**

BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	94 880	116 123
Uppvärmning	1 000 547	974 047
Vatten	366 215	323 936
Sophämtning	99 424	89 555
Summa	**1 561 066**	**1 503 661**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	114 474	93 464
Självrisker	31 200	0
Tomträttsavgälder	371 600	358 400
Kabel-tv/bredband	136 923	51 987
Fastighetsskatt	181 846	168 010
Summa	**836 043**	**671 861**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 887	1 689
Övriga förvaltningskostnader	86 360	44 094
Juridiska kostnader	10 150	8 188
Revisionsarvoden	26 119	24 504
Ekonomisk förvaltning	134 253	129 350
Serv.avg branschorg.	7 390	7 383
Bankkostnader	4 871	4 929
Summa	**279 030**	**220 137**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	96 000	96 300
Sociala avgifter	26 346	23 893
Summa	**122 346**	**120 193**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	493 996	727 718
Övriga räntekostnader	34	300
Summa	**494 030**	**728 018**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 196 702	74 196 702
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**74 196 702**	**74 196 702**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 031 174	-9 289 202
Årets avskrivning	-741 972	-741 972
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 773 146**	**-10 031 174**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**63 423 556**	**64 165 528**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 820 000	60 342 000
Taxeringsvärde mark	30 993 000	35 042 000
Summa	**93 813 000**	**95 384 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 122 922	1 122 922
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 122 922**	**1 122 922**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-623 145	-529 122
Årets avskrivning	-81 336	-94 023
Utgående ackumulerad avskrivning	**-704 481**	**-623 145**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**418 441**	**499 777**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 233	41 070
Klientmedel Nabo	124 522	0
Övriga fordringar	300	120
Summa	**166 055**	**41 190**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 641	548
Försäkringspremier	89 383	69 782
Kabel-tv/bredband	35 839	27 768
Tomträtt	92 900	92 900
Ekonomisk förvaltning	0	33 563
Summa	**219 763**	**224 561**

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Fastränteplacering	3 898 318	0
Summa	**3 898 318**	**0**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-06-15	3,00 %	10 156 419	10 174 898
SBAB	2026-10-16	2,90 %	4 782 650	4 829 684
Summa			**14 939 069**	**15 004 582**
Varav kortfristig del			14 939 069	15 004 582

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 564 559 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 767	317
El	8 146	8 722
Uppvärmning	135 340	128 543
Vatten	91 914	81 244
Löner	98 540	91 040
Sophantering	19 000	16 785
Sociala avgifter	30 961	28 603
Utgiftsräntor	1 129	0
Förutbetalda avgifter/hyror	124 522	355 039
Beräknat revisionsarvode	16 664	16 664
Summa	**534 983**	**726 957**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har from 260101 bytt ekonomisk förvaltare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Anna Gustafsson
Styrelseledamot

Anna Hrdlicka
Styrelseledamot

Julia Edlund
Styrelseledamot

Sophia Beronius
Styrelseledamot

Ulf Klasson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor

BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 07:20

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 08.04.2026 09:30

DOCUMENT ID:
H1JQNKXhZx

ENVELOPE ID:
BJCGNtQ3-e-H1JQNKXhZx

DOCUMENT NAME:
Brf Smygstålet, 769620-7898 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
fba694d0d0c4889592f7b0fa281593244c4892a080542de3a19ae4c9332c689e10436b143a4dbc1eab678482df9c4c2c1ca566a4eb3a75d8b6ffc0384d8272ae

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOPHIA BERONIUS	**Signed**	**08.04.2026 14:31**	**eID**	**Swedish BankID**
sophia.beronius@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 14:30	Low	IP: 83.250.9.65
2. ANNA ULRIKA CAROLINA GUSTAFSSON	**Signed**	**09.04.2026 14:55**	**eID**	**Swedish BankID**
annaucg@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 14:45	Low	IP: 217.213.92.47
3. ULF KLASSON	**Signed**	**09.04.2026 20:51**	**eID**	**Swedish BankID**
ukledarutveckling@mhmail.se	Authenticated	08.04.2026 20:54	Low	IP: 81.234.70.213
4. JULIA MARIE EDLUND	**Signed**	**13.04.2026 18:33**	**eID**	**Swedish BankID**
julia.edlund@outlook.com	Authenticated	13.04.2026 18:19	Low	IP: 90.129.218.38
5. ANNA HRDLICKA	**Signed**	**16.04.2026 13:41**	**eID**	**Swedish BankID**
annahrdlicka@me.com	Authenticated	16.04.2026 07:04	Low	IP: 213.115.12.203
6. Joakim Mattsson	**Signed**	**17.04.2026 07:20**	**eID**	**Swedish BankID**
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.04.2026 07:19	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smygstålet

Org.nr 769620-7898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smygstålet för år 2025.

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

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.

S1epzEtXhWg-SyeCfEtm3We

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 Bostadsrättsföreningen Smygstålet 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 betryggande 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

S1epzEtXhWg-SyeCfEtm3We



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 07:19

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 08.04.2026 09:30

DOCUMENT ID:
SyeCfEtm3We

ENVELOPE ID:
S1epzEtXhWg-SyeCfEtm3We

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Smygstålet 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
438b6fc8abfaa63e2154e6cb578037d9ce274ae00e7b97302291ca1296f07d70843bf0e0ddabe8cd1816e293062daeb5fe4a244fc40258da36933f2b4bdbda1b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	17.04.2026 07:19	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.04.2026 07:19	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed