Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping

769628-2248

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-05-30. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2015-05-25. Under våren 2015 förvärvades fastigheten Smedjan 7 i Norrköping genom förvärv av Restis AB och i samband med det transportköp av fastigheten Smedjan 7. Adresserna är Repslagaregatan 17 A och B och Olai Kyrkogata 19 i Norrköping.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning		*Vald t.o.m. årsstämman*
Jan Strandberg	Ordförande	2027
Mats Rundgren	Ledamot	2026
Clas Ericson	Ledamot	2026
Mikael Roos	Ledamot	2027
Sebastian Grönvall	Suppleant	2026

Ordinarie revisorer	*Vald t.o.m. årsstämman*
Dennis Bergman Karlsson	2026

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Smedjan 7 i Norrköpings Kommun. I fastigheten finns 41 lägenheter, varav 4 st hyrs ut som hyresrätter. I föreningen finns även 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1946 och värdeår är 1976. Fastigheternas adress är Repslagaregatan 17 A och B samt Olai Kyrkogata 19.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
1	1 rok	42 kvm
1	1,5 rok	43 kvm
16	2 rok	999 kvm (varav 64 kvm avser hyresrätt)
12	3 rok	1 103 kvm (varav 181 kvm avser hyresrätt)
7	4 rok	814 kvm (varav 136 kvm avser hyresrätt)
4	5 rok	557 kvm
	Totalt	**3 558 kvm**
3	Lokal	357
	Totalt	**357 kvm**
	Totalyta	**3 915 kvm**
2	Garageplatser	
18	P-platser	

Förvaltning

Under räkenskapsåret har förvalningen skötts av Estate Concierge AB (Norrköping).

Försäkring

Länsförsäkringar Östgöta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har föreningen genomfört investeringar i fastigheterna för drygt 1,2 MSEK.

I enlighet med den underhållsplan föreningen följer har föreningens projekt avseende relining slutförts genom att nu även ventilationskanaler har relinats. Vidare har badrum med ytskikt och golvbrunnar från 80-talet tillhörande 2 av de hyreslägenheter föreningen äger totalrenoverats under året.

Lysrörsarmaturer i källarutrymmen har ersatts med moderna LED-armaturer i båda fastigheterna och golv i byggnadernas källarutrymmen har målats om.

Vidare har under hösten byggnation av ett nytt miljörum på gården upphandlats och påbörjats som ett led i föreningens arbete med att snygga till yttermiljön men även för att bygga bort det problem med råttor som eskalerat i Norrköpings innerstad. Projektet har färdigställts under våren 2026.

Föreningens kostnader för löpande drift såsom fjärrvärme, el, renhållning samt vatten fortsätter att öka. Även kostnader för spolningar i samband med stopp i avlopp har under året fortsatt medfört stora kostnader.

Styrelsen har i samband med budget för 2026 föreslagit en höjning av avgifterna på 3% vilket i nuläget bedöms täcka de kostnadsökningar avseende driften som annonserats. Styrelsen följer dock kostnadsutvecklingen löpande varför det inte kan uteslutas att ytterligare höjning kan komma att behövas senare i det fall våra kostnader för den löpande driften eller för onödigt underhåll såsom nedskräpning eller genom orsakade stopp i avloppen fortsätter att öka.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår föreningens medlemsantal till 55 medlemmar (föregående år 57 medlemmar).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 995	2 966	2 898	2 480
Resultat efter finansiella poster	256	148	87	499
Soliditet (%)	74,6	74,6	74,6	74,5
Balansomslutning	67 040	66 743	66 520	66 517
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583,5	583,5	583,5	470,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 214,6	4 214,6	4 214,6	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 193,6	5 193,6	5 193,6	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	273,0	248,1	224,9	0,0
Räntekänslighet (%)	8,9	8,9	8,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197,6	210,7	205,3	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60,2	60,8	63,6	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Enligt ÅRL (6 kap. 3 a § första stycket) samt nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning redovisas nya nyckeltal från och med räkenskapsår 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	42 306 675	5 053 352	1 128 798	1 128 108	147 821	**49 764 754**
Reservering fond yttre UH			100 000	-100 000		**0**
Ianspråktagande av fond			-24 205	24 205		**0**
				147 821	-147 821	**0**
Årets resultat					256 461	**256 461**
Belopp vid årets utgång	**42 306 675**	**5 053 352**	**1 204 593**	**1 200 134**	**256 461**	**50 021 215**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 200 134
årets vinst	256 461
	1 456 595

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	0
avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	1 356 595
	1 456 595

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 995 002	2 965 808
Övriga intäkter		308 019	83 585
		3 303 021	**3 049 393**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 565 287	-1 388 363
Övriga kostnader		-121 396	-124 340
Personalkostnader	4	-90 839	-77 801
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-812 602	-820 517
		-2 590 124	**-2 411 021**
Rörelseresultat		**712 897**	**638 372**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 039	76 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 475	-567 274
		-456 436	**-490 551**
Resultat efter finansiella poster		**256 461**	**147 821**
Resultat före skatt		**256 461**	**147 821**
Årets resultat		**256 461**	**147 821**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	63 877 066	63 469 508
		63 877 066	**63 469 508**
Summa anläggningstillgångar		**63 877 066**	**63 469 508**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	413
Övriga fordringar		100	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 825	40 562
		38 925	**41 021**
Kassa och bank		3 123 586	3 232 038
Summa omsättningstillgångar		**3 162 511**	**3 273 059**
SUMMA TILLGÅNGAR		**67 039 577**	**66 742 567**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 306 675	42 306 675
Uppåtelseavgifter		5 053 352	5 053 352
Fond för yttre underhåll		1 204 593	1 128 798
		48 564 620	**48 488 825**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 200 134	1 128 108
Årets resultat		256 461	147 821
		1 456 595	**1 275 929**
Summa eget kapital		**50 021 215**	**49 764 754**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	16 500 000	16 500 000
Summa långfristiga skulder		**16 500 000**	**16 500 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		175 613	150 543
Övriga skulder		24 418	24 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	318 331	302 580
Summa kortfristiga skulder		**518 362**	**477 813**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**67 039 577**	**66 742 567**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		256 461	147 821
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		812 602	820 517
Betald skatt		-54	5 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 069 009**	**973 782**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 843	5 215
Förändring av kortfristiga fordringar		1 736	-312
Förändring av leverantörsskulder		25 070	43 130
Förändring av kortfristiga skulder		13 050	31 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 111 708**	**1 053 031**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 220 160	-197 978
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 220 160**	**-197 978**
Årets kassaflöde		**-108 452**	**855 053**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 232 038	2 376 985
Likvida medel vid årets slut		**3 123 586**	**3 232 037**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter, till den del det inte täcks av komponentavskrivning, sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,5
Balkonger	3,3
Fasad målning	5,0
Fasad puts	3,3
Fönster och fönsterdörrar	2,6
Yttertak	2,6
Ventilation	3,3
Hissar	3,3
El	1,7
Stammar	4,0
Sanitet, VVS, övrigt	1,7
Golv, källare och trapphus	5,0
Markanläggning	5,0
Badrum	3,3
Renovering plåttak	4,0
Utbyte lysrörsarmaturer	4,0
Målning källargolv	10,0
Bryggor skorstenar	4,0
Nytt soprum	3,3

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	1 853 916	1 853 916
Hyresintäkter bostäder	467 264	441 180
Hyresintäkter lokaler	543 844	540 658
Fastighetsskatt	1 936	1 936
Hyresintäkter garage och p-platser	99 300	99 300
Hyresbortfall garage och p-platser	0	-2 700
Vidarefakturerade kostnader	19 482	14 169
Avgift andrahandsuthyrning	3 674	5 027
Avgift pantsättning och överlåtelse	5 586	12 322
	2 995 002	**2 965 808**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för fiber (bredband och tv].

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel avtal	45 270	41 060
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	24 205
Besiktning hissar	5 440	5 265
Reparation och underhåll	338 864	182 921
Fastighetsel	121 504	114 671
Uppvärmning	464 498	465 272
Vatten och avlopp	187 527	175 004
Sophämning/renhållning	88 455	74 126
Fastighetsförsäkring/försäkring skadedjur	114 973	114 713
Digitala tjänster, TV och Bredband	86 587	80 199
Serviceavtal hissar	0	6 468
Fastighetsavgift/skatt	101 582	99 912
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	10 586	4 547
	1 565 286	**1 388 363**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	67 600	59 200
	67 600	**59 200**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 240	18 601
	21 240	**18 601**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**88 840**	**77 801**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 398 644	67 200 666
Årets anskaffningar	1 220 160	197 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**68 618 804**	**67 398 644**
Ingående avskrivningar	-3 929 136	-3 108 619
Årets avskrivningar	-812 602	-820 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 741 738**	**-3 929 136**
Utgående redovisat värde	**63 877 066**	**63 469 508**
Taxeringsvärden byggnader	42 565 000	37 556 000
Taxeringsvärden mark	19 246 000	20 082 000
	61 811 000	**57 638 000**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 835	33 076
Upplupen ränteintäkt	2 660	7 485
	36 495	**40 561**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
LF 9029-68 415 38	1,28	2026-06-30	6 000 000
LF 9029-68 415 46	4,69	2026-09-30	7 000 000
LF 9029-70 993 47	2,64	2026-03-31	3 500 000
			16 500 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 16 500 000 kronor. De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	33 758	33 758
Förutbetalda intäkter	217 525	190 279
El och uppvärmning E.on	67 048	70 192
Stena Recycling	0	0
Bankkostnader	0	321
Great Security	0	8 030
	318 331	**302 580**

Årsredovisningen beslutades och undertecknades av samtliga ledamöter den 7 april 2026

Jan Strandberg
Ordförande

Clas Ericson

Mats Rundgren

Mikael Roos

Min revisionsberättelse har lämnats 20/4 - 2026

Dennis Bergman Karlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping
Org.nr. 769628-2248

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping för år 2025-01-01—2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 20 april 2026

Dennis Bergman Karlsson