

Brf Smedjan
Org nr 716412-5309

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anders Eriksson	Ordförande	2026
Anette Hägg	Ledamot	2026
Åsa Karlsson	Ledamot	2026
Gun-Marie Backman Hägg	Ledamot	2025
Daniel Andersson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Heby kommun, Uppsala län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-07.

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Stora Ramsjö 1:285-296 i Heby Kommun omfattande 20 bostadsrätter varav 2 villor och 9 parhus. Total boyta 1 844 m².

Föreningen har upprättat ett eget dokument för kommande underhåll för 5 år framöver.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.
Fastighetsförsäkringen innefattar maskin-, sanering- och ohyresbekämpning, husbocksförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året beslutade styrelsen att höja avgiften med 4% från 1 juli 2024.
Föreningen har momsregistrerat sig från och med 1 juli 2024 för IMD. Medlemmarna betalar nu en schabloniserad vattenavgift varje månad, för att sedan göra en årlig avräkning.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 342 701	1 206 814	1 144 158	1 115 733
Resultat efter finansiella poster	kr	301 903	180 374	-484 455	333 954
Soliditet	%	31	28	26	28
Likviditet	%	280	235	224	305
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	681	653	617	605
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	637	653		
Skuldsättning per kvm	kr	4 382	4 579	4 857	5 053
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 382	4 579	4 857	5 053
Energikostnad per kvm	kr	44	1	1	1
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,4	7,0	7,9	8,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,9	7,0		
Sparande per kvm	kr	383	368	404	382
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,54	99,71		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel och hushållsvärme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	355 000	0	863 263	2 015 148	180 374
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-93 466	93 466	
Balansering av föregående års resultat				180 374	-180 374
Årets resultat					301 903
Belopp vid årets utgång	355 000	0	969 797	2 088 988	301 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 088 988
Årets resultat	301 903
	2 390 891

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	41 300
I ny räkning balanseras	2 349 591
	2 390 891

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	301 903
Dispositioner	-41 300
Årets resultat efter dispositioner	260 603

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 011 097
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 335 744	1 203 264
Övriga rörelseintäkter		6 957	3 550
Summa rörelseintäkter		1 342 701	1 206 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-274 982	-178 047
Periodiskt underhåll	5	0	-93 466
Övriga externa kostnader	6	-74 952	-68 998
Arvoden och personalkostnader	7	-37 304	-36 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 059	-405 059
Summa rörelsekostnader		-792 297	-781 898
Rörelseresultat		550 404	424 916
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 494	39 653
Räntekostnader		-314 995	-284 195
Summa finansiella poster		-248 501	-244 542
Resultat efter finansiella poster		301 903	180 374
Årets resultat		301 903	180 374
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		301 903	180 374
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	93 466
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-41 300	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		260 603	73 840

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 353 383	10 758 442
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 353 383	10 758 442
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 100	2 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 100	2 100
Summa anläggningstillgångar		10 355 483	10 760 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	17 831
Övriga fordringar	10	110	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 703	33 886
Klientmedel i SHB		571 806	732 581
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		621 619	784 395
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 055 143	493 141
<i>Summa kassa och bank</i>		1 055 143	493 141
Summa omsättningstillgångar		1 676 762	1 277 536
Summa tillgångar		12 032 245	12 038 078

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		355 000	355 000
Fond för yttre underhåll		969 797	863 263
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 324 797</u>	<u>1 218 263</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 088 988	2 015 148
Årets resultat		301 903	180 374
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 390 891</u>	<u>2 195 522</u>
Summa eget kapital		3 715 688	3 413 785
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	-362 720	3 568 200
Summa långfristiga skulder		<u>-362 720</u>	<u>3 568 200</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	8 443 051	4 874 851
Leverantörsskulder		34 755	4 580
Skatteskulder		56	6 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 415	170 573
Summa kortfristiga skulder		<u>8 679 277</u>	<u>5 056 093</u>
Summa eget kapital och skulder		12 032 245	12 038 078

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	550 404	424 916
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	405 059	405 059

Erhållen ränta	25 384	10 253
Erhållna utdelningar	41 110	29 400
Erlagd ränta	-314 995	-284 195

	706 962	585 433
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 001	-20 485
Ökning/minskning leverantörsskulder	30 175	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	24 808	10 290

Kassaflöde från den löpande verksamheten	763 946	575 238
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-362 720	-512 720
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-362 720	-512 720
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	401 226	62 518
Likvida medel vid årets början	1 225 722	1 163 204

Likvida medel vid årets slut	1 626 948	1 225 723
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 4 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,41 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3

Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 255 584	1 203 264
Vattenavgifter, moms	80 160	0
Brutto	1 335 744	1 203 264
Summa nettoomsättning	<u>1 335 744</u>	<u>1 203 264</u>

Årsavgiften för kallvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering) from 240701. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Reparationer, löpande underhåll	15 463	6 169
Elavgifter	2 352	1 711
Vatten och avlopp	78 260	0
Försäkringar	93 249	85 267
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 658	84 900
Summa driftskostnader	<u>274 982</u>	<u>178 047</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förrådsdörrar	0	93 466
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>93 466</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kontorsmaterial	1 559	5 698
Porto	0	209
Indrivning	500	0
Revision	22 100	20 000
Föreningsmöten	5 008	3 081
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 610	29 390
Övriga förvaltningskostnader	9 995	5 440
Medlems- och föreningsavgifter	5 180	5 180
Summa övriga externa kostnader	<u>74 952</u>	<u>68 998</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	7 304	6 328
Summa arvoden, personalkostnader	<u>37 304</u>	<u>36 328</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 830	10 250
Övriga ränteintäkter	12 554	3
Utdelning MBF	29 400	29 400
Återbäring Länsförsäkringar	11 710	0
Summa finansiella intäkter	<u>66 494</u>	<u>39 653</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 798 339	16 798 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 798 339	16 798 339
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 759 897	-6 354 838
Årets avskrivningar	-405 059	-405 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 164 956	-6 759 897
Utgående planenligt värde	<u>9 633 383</u>	<u>10 038 442</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	720 000	720 000
Utgående planenligt värde	720 000	720 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>10 353 383</u>	<u>10 758 442</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 421 000	9 539 000
Taxeringsvärde mark	2 323 000	1 781 000
	<u>13 744 000</u>	<u>11 320 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 744 000	11 320 000
	<u>13 744 000</u>	<u>11 320 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	110	97
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>110</u>	<u>97</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Sala Sparbank	3,75	90-dagars	2 762 500
Sala Sparbank	3,75	90-dagars	1 749 631
Sala Sparbank	2,00	2025-02-28	3 568 200
Summa skulder till kreditinstitut			8 080 331
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-362 720
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 080 331
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			-362 720
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 266 731

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	13 952 000	13 952 000
Summa ställda säkerheter	13 952 000	13 952 000

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Anders Eriksson
Ordförande

Anette Hägg

Åsa Karlsson

Gun-Marie Backman Hägg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANDERS ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 06:16:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS ERIKSSON

Anders Eriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 194.103.157.149

GUN BACKMAN HÄGG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 10:15:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gun Backman Hägg

Gun Backman Hägg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.176.247.183

ANETTE HÄGG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 05:25:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANETTE HÄGG

Anette Hägg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.176.247.169

ÅSA KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 09:15:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA KARLSSON

Åsa Karlsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.125.1

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 10:51:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.109