



Årsredovisning 2025

Brf Smedjan 9 & 10



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Smedjan 9 & 10 med säte i Stockholm org.nr. 702002-0231 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är äkta 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 1921. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SMEDJAN 15	1921-12-10	1921
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 727
Totalt 48 objekt		4 727

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 17 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kenneth Lagerborg	Ordförande	2016-04-14
Lena Gutwasser	Ledamot	2010-03-24
Olof Svenonius	Ledamot	2020-05-09
Magnus Nilsson	Ledamot	2022-04-20
Cecilia Jakobsson	Ledamot	2009-03-25
Annika Hjorth	Suppleant	2017-03-30
Gustav Dyrssen	Suppleant	2015-03-26

Styrelsens ledamöter och suppleanter utses för en tid av ett år.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Gutwasser, Kenneth Lagerborg och Cecilia Jakobsson.

Revisorer har varit: Eva Alexandersson Winter vald av föreningen, samt en av föreningen utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Hagwall, Barbro Axelius och Stefan Noreén vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Den ska höjas med 3% från den 1/1-2026 och med 5% från den 1/7-2026.

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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Allmänt underhåll 248 000, fasad/tak 804 000, trapphus 156 000, stambyte källare 1 700 000
2027	Allmänt underhåll 274 000, värmesystem 697 000, fönster mot gården 470 000, fasad/tak 106 000
2028	Allmänt underhåll 225 000, hiss 682 000 kr, fasad/tak 130 000
2029	Allmänt underhåll 230 000, fasad/tak 110 000
2030	Allmänt underhåll 235 000, fasad/tak 135 000

Notera att fastighetens faktiska underhållsbehov kan uppstå tidigare eller senare än planerat.

ALLMÄNT

Föreningens hemsida, smedjan.9o10.se, har även i år underhållits på ett föredömligt sätt av en medlem. Där finns mycket information att hämta om du loggar in.

En annan informationskanal är HSB Portalen där du får information om din egna lägenhet om du loggar in med BankID.

FÖRVALTNING OCH REVISION

Som kameral förvaltare har föreningen under året anlitat HSB Stockholm.

Fastighetsförvaltningen har skett dels genom styrelsen, dels genom att vissa medlemmar tagit på sig att utföra arbetsuppgifter enligt listan "Fördelning av frivilliga arbetsuppgifter".

Revision av styrelsens verksamhet och ekonomiska förvaltning har skett genom de två revisorer som utsetts av stämman, en medlemsrevisor och en extern revisor.

För fastighetens förvaltning fördelas ett prisbasbelopp, 58 800 kr, mellan styrelsens tidigare och nuvarande medlemmar inklusive suppleanter (95%) samt intern revisor (5%). Beloppet fastställs av stämman och är före skatt. Arvode till den

externa revisorn tillkommer.

FASTIGHETEN

Under året har sedvanlig drift och underhåll av fastigheten skett.

Alla hissarna är servade och besiktade med godkänt resultat.

Städning av trappuppgångarna sköttes under första kvartalet av City Städservice, men i april bytte vi till Filteo.

En ny tvättmaskin är installerad i tvättstugan. Gamla belysningsarmaturer är utbytta mot LED i källaren och på vinden.

Ett läckage, förmodligen orsakat av råttor, åtgärdades i källaren. För att det inte ska ske igen är ett råttstopp installerat där huvudledningen går ut i gatan.

Timblads har behandlat ytterdörrarna i respektive trappuppgång och målat pelarna och sockeln på fastigheten.

Fönstren är genomgångna och bedöms vara i relativt gott skick. Fönstren mot gården bör målas 2027 samtidigt som en ny genomgång görs av övriga fönster.

Taket på vår fastighet är genomgången av Ahlins plåt. Taket mot gatan behöver åtgärdas 2026. Ett alternativ som styrelsen tittar på är att vi blåstrar och målar om det. Offerter begärs in som underlag för beslut.

Inspektion av de horisontella avloppsrören i källaren har lett till slutsatsen att rören behöver bytas 2026. Dessa rör är från 1922, medan de vertikala stammarna byttes på 90-talet. Offerter begärs in.

Vi har beslutat att påbörja en uppfräschning av våra trapphus. En arbetsgrupp är tillsatt för att ta reda på vad vi behöver göra innan vi prioriterar och begär in offerter.

Sedvanliga höst och vårarbetsdagar har genomförts av våra medlemmar med förhållandevis god anslutning, dessutom har ett 20-tal medlemmar tagit på sig att ansvara för diverse arbetsuppgifter.

Trädgården har med glädje utnyttjats av många medlemmar. Underhåll och skötsel av trädgården har på sedvanligt sätt genomförts av gårdsgruppen utöver det arbete som utförs på våra arbetsdagar.

EKONOMI

Av resultaträkningen framgår att verksamheten givit ett överskott på 265 857 (föregående år 412 533) kr i vilket ingår avskrivningar med 99 371 (föregående år 99 371) kr.

Föreningens fastighetsavgift uppgick 2025 till 1 724 (föregående år 1 630) kr per lägenhet och kommer 2026 att höjas till 1 784 kr.

Föreningens likvida medel var vid årsskiftet 2 758 164 kr (föregående år 2 332 062), varav 1 524 193 (1 317 540) satts på placeringskonton med ränta och insättningsgaranti.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	77	108	81	50	62
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	208	195	182	174
Årsavgifter, kr/kvm	465	454	407	383	374
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	471	462	437	407	398
Nettoomsättning, tkr	2 217	2 186	2 041	1 923	1 880
Resultat efter finansiella poster, tkr	266	413	245	134	81
Soliditet, %	90	90	91	90	90

Förklaring till nyckeltal, se under not 1.

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	180 311	0	0	180 311
Kapitaltillskott/extra insats, kr	296 633	0	0	296 633
Upplåtelseavgifter, kr	3 896 000	0	0	3 896 000
Underhållsfond, kr	1 223 560	0	594 000	1 817 560
S:a bundet eget kapital, kr	5 596 504	0	594 000	6 190 504
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-159 346	412 533	-594 000	-340 814
Årets resultat, kr	412 533	-412 533	265 857	265 857
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	253 187	0	-328 143	-74 957
S:a eget kapital, kr	5 849 691	0	265 857	6 115 547

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 594 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	253 186
Årets resultat, kr	265 857
Reservation till underhållsfond, kr	-594 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-74 957

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-74 957

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	2 216 906	2 185 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 824	0
Summa Rörelseintäkter		2 227 730	2 185 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 749 305	-1 548 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 115	-98 880
Personalkostnader	Not 6	-70 516	-70 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 371	-99 371
Summa Rörelsekostnader		-1 987 308	-1 816 419
Rörelseresultat		240 422	369 432
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 435	43 101
Summa Finansiella poster		25 435	43 101
Resultat efter finansiella poster		265 857	412 533
Resultat före skatt		265 857	412 533
Årets resultat		265 857	412 533

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 883 222	3 977 059
Maskiner och inventarier	Not 9	46 035	51 570
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 929 257	4 028 629
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa Anläggningstillgångar		3 932 057	4 031 429

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 964
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 266 372	1 044 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 409	82 551
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 316 780	1 129 275
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 524 193	1 317 540
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 524 193	1 317 540
Summa Omsättningstillgångar		2 840 973	2 446 815
Summa Tillgångar		6 773 031	6 478 244



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 372 944	4 372 944
Fond för yttre underhåll	1 817 560	1 223 560
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 190 504	5 596 504
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-340 814	-159 346
Årets resultat	265 857	412 533
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-74 957	253 186
Summa Eget kapital	6 115 547	5 849 690

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	107 077	135 277
Skatteskulder	8 470	4 334
Övriga kortfristiga skulder	0	5 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14541 936	483 743
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	657 483	628 554
Summa Skulder	657 483	628 554

Summa Eget kapital och skulder	6 773 031	6 478 244
---------------------------------------	------------------	------------------

Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	240 422	369 432
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	99 371	99 371
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	99 371	99 371
Erhållen ränta	8 157	43 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 950	511 904
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 222	-16 408
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	28 930	25 192
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	78 151	8 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	426 102	520 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-40 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-40 500
Årets kassaflöde	426 102	480 188
Likvida medel vid årets början	2 332 062	1 851 874
Likvida medel vid årets slut	2 758 164	2 332 062

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: 5 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	0 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 085 948	2 036 316
	Bredband	110 880	110 880
	Övriga intäkter	20 078	38 655
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 216 906	2 185 851
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 216 906	2 185 851
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga erhållna bidrag	10 824	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 824	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-128 165	-145 646
	Reparationer	-293 430	-90 818
	El	-97 796	-110 834
	Uppvärmning	-755 317	-760 776
	Vatten	-123 379	-109 680
	Sophämtning	-79 742	-68 506
	Fastighetsförsäkring	-82 366	-76 587
	Kabel-TV och bredband	-113 254	-113 560
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-75 856	-71 720
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 749 305	-1 548 127
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 996	-29 323
	Administrationskostnader	-14 869	-17 760
	Extern revision	-20 250	-22 250
	Medlemsavgifter	-5 760	-5 760
	Föreningsverksamhet	-12 653	-15 087
	Övriga förvaltningskostnader	-1 588	-8 700
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 115	-98 880

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 860	-54 435
	Revisionsarvode	-2 940	-2 865
	Sociala avgifter	-11 716	-12 741
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 516	-70 041
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	484	250
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 951	42 851
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 435	43 101
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 917 575	10 917 575
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 125 000	1 125 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 042 575	12 042 575
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 065 516	-7 971 680
	Årets avskrivningar	-93 836	-93 836
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 159 353	-8 065 516
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 883 222	3 977 059
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	137 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	198 000 000	198 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 107 300	4 270 000
	Varav i eget förvar	-4 107 300	-4 270 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	98 463	117 213
	Årets investeringar	0	40 500
	Årets försäljning/utrangering	0	-59 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	98 463	98 463
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 893	-100 608
	Årets avskrivningar	-5 535	-5 535
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	59 250
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-52 428	-46 893
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 035	51 570
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 800	2 800
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 233 971	1 014 522
	Övriga fordringar	32 401	30 239
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 266 372	1 044 761
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	17 278	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 131	82 551
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	50 409	82 551
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Marginalen Bank	0	539 225
	SBAB	1 024 193	778 315
	Collector	500 000	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 524 193	1 317 540

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	209 836	210 557
	Övriga upplupna kostnader	332 100	273 186
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	541 936	483 743

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.

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen den 2026-02-11.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedjan 9 & 10, org.nr. 702002-0231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjan 9 & 10 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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. Risker 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 förtroendevalda 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 Brf Smedjan 9 & 10 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Eva Alexandersson Winter
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Smedjan 9 & 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Lagerborg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 19:47:15



Olof Svenonius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 19:09:33



Cecilia Jakobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 18:10:24



Magnus Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 21:12:00



Lena Gutwasser

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 11:47:25



Eva Alexandersson Winter

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:30:16



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:42:55



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Smedjan 9 & 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Alexandersson Winter

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:28:07



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:42:29

