



Välkommen till årsredovisningen för Brf Konstsmidet nr 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KONSTSMIDET 2	1943	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 3 448 kvm och 5 lokaler om 560 kvm. Byggnadernas totalyta är 4008 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sanel Arnautovic	Ordförande
Hans Jens Dahlberg	Styrelseledamot
Wendy Reyes Panuni	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Prööm Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB
Daniel Gamvik Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2003-2005	● Rörstambyte Elstambyte
2013	● Installation av fjärrvärme
2014	● Nya säkerhetsdörrar till cykelförråd Anlagt uteplats port 4
2014-2015	● Byte av fönster och balkongdörrar
2015	● Målning utomhus Stamspolning i samtliga lgh Installation av fiber 1000/1000
2016	● Säkerhetsdörrar på restaurangen och lokal på södra sidan - totalt 5 st dörrar Sotning i samtliga eldstäder
2017	● Stambyte i källaren hela huset
2017-2018	● Byte ventilation Hybrid + Pizza-huset
2018	● Takrenovering Pizzerian har fått ny ytterdörr + källardörr Takrenovering Ny tvättmaskin & torktumlare port 8 Ny torktumlare port 2
2019	● Ramper till sopnedkast
2019-2020	● Byte av stamventiler
2021	● Besiktning av stammar och våtutrymme och åtgärder - Besiktning stam/brunnar Hybrid + Mozart Plantering av Tujor/Häck - Trädgårdsarbete

2021-2022 ● Brandsläckare och övrig brandsskydd har installerats i fastigheten

2022 ● Relining av samlingsrör restaurang Hybrid + pizzeria Mozart
Byte av galler entrédörrar
Avgasaren installerad och driftsatt UC - Värmecentral
Installation av soptunnor utanför fastigheten
Byte av brunn i restaurang Hybrid
Byte av samtliga brunnar restaurang Hybrid
Påbyggnad av nätverksmaster på taket via Telenor, telia, tele2

2022-2023 ● Byte av branddörr nere i källaren till Hybrid - Utrede 2022
Installation avfallskärl för matavfall

2023 ● Utbyte golvbrunnar
Ny UH-plan (2023-2072)
Utbyte av tryckhållningskärl för värme och reglercentral i UC

2024 ● Ny grind på baksidan av fastigheten
Byte av källarfönster

2025 ● Förstudie fasadrenovering
Byte VVC-pump & ställdon
Sotning eldstäder
Byte vattenmätare
Stamspolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har en förstudie gjorts för att se behovet för kommande fasadrenovering. Även offerter har tagits in från entreprenörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 193 581	2 952 833	2 910 737	2 936 146
Resultat efter fin. poster	-247 711	-518 967	-490 030	-839 890
Soliditet (%)	56	56	71	62
Yttre fond	4 180 433	3 190 983	2 169 313	1 993 051
Taxeringsvärde	78 625 000	76 859 000	76 859 000	76 859 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	688	642	641	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	46	74,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 363	4 423	4 813	4 846
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 753	3 796	4 097	4 128
Sparande / kvm totalyta, kr	8	-29	-30	93
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	32	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	216	165	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	52	41	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	297	239	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	3,45	2,88	1,39
Räntekänslighet (%)	6,34	7	7,51	-

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

Föreningens negativa resultat för året beror till största delen på ej budgeterade kostnader för framtagning av bygglovshandlingar (kommande fasadrenovering) samt extra underhållsåtgärder i form av byte av vattenmätarkonsoll och VVC-pump. Kostnaderna bedöms vara av engångskaraktär.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 059 577	-	-	2 059 577
Upplåtelseavgifter	721 500	-	-	721 500
Fond, yttre underhåll	3 190 983	-39 550	1 029 000	4 180 433
Balanserat resultat	-11 265 263	-518 967	-989 450	-12 773 680
Årets resultat	-518 967	518 967	-247 711	-247 711
Eget kapital	-5 812 170	0	-247 711	-6 059 881

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 744 680
Årets resultat	-247 711
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1029 000
Totalt	-13 021 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	119 805
Balanseras i ny räkning	-12 901 586

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	3 193 582	2 952 833
Övriga rörelseintäkter	3	250	0
Summa rörelseintäkter		3 193 832	2 952 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 106 198	-1 974 801
Övriga externa kostnader	9	-545 230	-437 303
Personalkostnader	10	-80 421	-166 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 533	-361 320
Summa rörelsekostnader		-2 890 382	-2 940 218
RÖRELSERESULTAT		303 450	12 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 747	20 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-559 908	-552 383
Summa finansiella poster		-551 161	-531 582
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-247 711	-518 967
ÅRETS RESULTAT		-247 711	-518 967

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	7 429 213	7 587 746
Maskiner och inventarier	13	-0	-0
Pågående projekt	14	824 209	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 253 422	7 587 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 256 922	7 591 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		362 728	399 437
Övriga fordringar	16	2 075 062	2 303 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	89 353	66 943
Summa kortfristiga fordringar		2 527 143	2 770 370
Kassa och bank			
Kassa och bank		3	3
Summa kassa och bank		3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 527 146	2 770 373
SUMMA TILLGÅNGAR		10 784 068	10 361 618

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 781 077	2 781 077
Fond för yttre underhåll		4 180 433	3 190 983
Aktiekapital		850	850
Summa bundet eget kapital		6 962 360	5 972 910
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 773 680	-11 265 263
Årets resultat		-247 711	-518 967
Summa ansamlad förlust		-13 021 391	-11 784 230
SUMMA EGET KAPITAL		-6 059 031	-5 811 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 273 877	4 376 840
Summa långfristiga skulder		10 273 877	4 376 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 769 416	10 875 033
Leverantörsskulder		972 843	128 860
Skatteskulder		16 256	0
Övriga kortfristiga skulder		141 918	192 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	668 789	599 794
Summa kortfristiga skulder		6 569 222	11 796 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 784 068	10 361 618

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	303 450	12 615
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	158 533	361 320
	461 983	373 935
Erhållen ränta	8 747	20 801
Erlagd ränta	-561 807	-565 901
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-91 078	-171 165
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 176	-189 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	880 640	92 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	790 738	-267 640
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-824 208	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-824 208	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 902 877
Upptagna lån	30 485	0
Amortering av lån	-239 065	-1 208 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-208 580	694 297
ÅRETS KASSAFLÖDE	-242 050	426 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 283 529	1 856 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 041 478	2 283 529

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Konstsmidet nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	1,25 %
Fasader	0,90 %
Balkonger	0,90 %
Fönster	0,90 %
Stamledningar VA	1,50 %
Stamledningar Värme	0,90 %
Styr & övervakning	2,26 %
El	1,50 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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 klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 372 670	2 212 752
Hysesintäkter lokaler, moms	772 009	653 259
Hysesintäkter förråd	6 000	0
Deb. fastighetsskatt, moms	37 020	35 872
Bredband moms	2 400	1 600
Hyror reklamplats/antennplats, moms	42 832	42 217
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-104 505	-42 495
Övriga intäkter	0	99
Dröjsmålsränta	124	105
Pantsättningsavgift	11 172	7 449
Överlåtelseavgift	13 193	8 598
Administrativ avgift, moms	101	205
Administrativ avgift	634	196
Andrahandsuthyrning	4 410	4 919
Vidarefakturerade kostnader	14 438	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	21 083	28 058
Öres- och kronutjämnning	1	-1
Summa	3 193 582	2 952 833

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	250	0
Summa	250	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 975	1 875
Fastighetsskötsel gård enl avtal	59 343	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 028
Städning enligt avtal	71 447	88 768
Sotning	60 612	28 156
Besiktningar	6 252	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 036
Brandskydd	-12 997	10 413
Gårdkostnader	1 023	0
Gemensamma utrymmen	0	5 956
Snöröjning/sandning	7 631	19 043
Serviceavtal	16 850	0
Förbrukningsmaterial	3 341	8 942
Summa	217 476	176 217

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	30 637
Trapphus/port/entr	4 279	0
Källarutrymmen	659	0
Dörrar och lås/porttele	9 607	23 478
VVS	96 525	8 886
Ventilation	0	5 452
Elinstallationer	26 879	16 276
Fönster	0	16 203
Mark/gård/utemiljö	0	63 006
Skador/klotter/skadegörelse	858	0
Summa	138 807	163 938

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	12 917	0
VVS	58 602	0
Värmeanläggning	48 286	0
Mark/gård/utemiljö	0	39 550
Summa	119 805	39 550

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	124 092	116 826
Uppvärmning	785 065	868 908
Vatten	231 253	207 801
Sophämtning/renhållning	157 109	151 992
Grovsopor	5 488	13 036
Summa	1 303 007	1 358 564

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 404	25 146
Självrisk	0	-17 824
Bredband	82 561	89 561
Fastighetsskatt	143 138	139 650
Summa	327 103	236 532

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 546	7 137
Juridiska åtgärder	0	38 555
Inkassokostnader	3 552	6 833
Revisionsarvoden extern revisor	33 084	33 084
Styrelseomkostnader	3 070	0
Föreningskostnader	18 836	6 927
Förvaltningsarvode enl avtal	280 130	280 890
Överlåtelsekostnad	16 130	14 042
Pantsättningskostnad	16 554	11 180
Administration	6 625	27 493
Konsultkostnader	160 703	11 160
Summa	545 230	437 303

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Lön - fastighetsskötare	0	65 723
Arbetsgivaravgifter	20 421	41 071
Summa	80 421	166 794

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	559 908	546 263
Övriga finansiella kostnader	0	6 120
Summa	559 908	552 383

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 032 555	16 032 555
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 032 555	16 032 555
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 444 810	-8 083 490
Årets avskrivning	-158 532	-361 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 603 342	-8 444 810
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 429 213	7 587 746
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>697 000</i>	<i>697 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 992 000	45 187 000
Taxeringsvärde mark	30 633 000	31 672 000
Summa	78 625 000	76 859 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	405 670	405 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	405 670	405 670
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-405 670	-405 670
Utgående ackumulerad avskrivning	-405 670	-405 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	824 209	0
Summa pågående arbeten	824 209	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 021	19 666
Skattefordringar	13 566	798
Transaktionskonto	983 084	1 213 226
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 075 062	2 303 990

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 869	0
Förutbet försäkr premier	77 885	75 442
Förutbet bredband	5 599	0
Upplupna intäkter	0	-8 499
Summa	89 353	66 943

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-05-19	2,77 %	1 556 250	1 656 250
Nordea	2027-11-17	2,78 %	4 575 419	4 600 003
Nordea	2026-11-18	2,66 %	4 560 836	4 585 420
Nordea	2027-11-17	2,78 %	4 350 788	4 410 200
Summa			15 043 293	15 251 873
Varav kortfristig del			4 769 416	10 875 033

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 393 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	734	933
Uppl kostn el	11 337	10 630
Uppl kostnad Värme	108 181	103 078
Uppl kostn räntor	45 784	47 683
Uppl kostn vatten	40 385	34 776
Uppl kostnad Sophämtning	26 055	22 562
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	396 887	340 706
Summa	668 789	599 794

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 725 000	16 725 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fasadrenoveringen har påbörjats i januari och beräknas slutföras oktober-november. Nytt lån har tecknats i samband med detta. Månadsavgiften beslutades att höjas med 20% och som börjar gälla från 2026-04-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-17.

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

Sanel Arnautovic
Ordförande

Hans Jens Dahlberg
Styrelseledamot

Wendy Reyes Panuni
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Daniel Gamvik
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 19:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 09:20

DOCUMENT ID:

H1B81qKyfg

ENVELOPE ID:

HJ481ctyGx-H1B81qKyfg

DOCUMENT NAME:

Brf Konstsmidet nr 1, 702001-1552 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

0cf1d556cce623b46ad6e0386b2f28ad27f55b58acc98fe
a742b0661f285faa34a1873bbe6c5bd7c5901a2bb80c1b
4b7525ed24afcd6391c9bc322cc1485e57c

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. HANS JENS DAHLBERG jens.dahlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 10:56 19.05.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.160.34
2. SANEL ARNAUTOVIC weselo@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 20:33 19.05.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.128
3. WENDY MADELENE NICO L REYES PANUNI wendy.reyes.panuni@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 21:26 20.05.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.204.252
4. DANIEL GAMVIK daniel@gamvik.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 14:16 24.05.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.251
5. Magnus Prööm magnus.proom@azets.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 19:30 24.05.2026 19:29	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.4

* 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 Brf Konstsmidet nr 1, org.nr 702001-1552.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Konstsmidet nr 1 för år 2025.

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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Konstsmidet nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår 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.

Stockholms den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Daniel Gamvik
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 19:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 09:20

DOCUMENT ID:

HJZrL1cYkfe

ENVELOPE ID:

ByrIJctyze-HJZrL1cYkfe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Konstsmidet nr 1.pdf
2 pages

SHA-512:

3226d04ca1544a2df3617928320fb69f4f0e071d0ee5b9c
ee0450252305fba5f8c082dbc223404bf2e089c9d9bf740
5ab84dd82820dea25e23a7b9162585fa34

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL GAMVIK daniel@gamvik.se	Signed Authenticated	24.05.2026 14:15 24.05.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.251
2. Magnus Prööm magnus.proom@azets.co m	Signed Authenticated	24.05.2026 19:29 24.05.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.4

* 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