



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 20

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 2007-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Smedsbacken *16	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 859 kvm och 2 lokaler om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 880 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isabelle Olivia Sophie Wrede	Ordförande
Carl Göran Herbertsson	Suppleant
Lars Holmänder	Suppleant
Victor Lindwall	Suppleant
Kristian Sloth Lauszus	Styrelseledamot
Louise Anna Inga Elisabeth Klintner	Styrelseledamot
Olivia Edin	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie ledamöter

Revisorer

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor HQV Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Stamspolning
- 2011 ● Fönsterrenovering
Ny entréport
- 2012-2013 ● Fasadrenovering
Fasadrenovering
Balkongrenovering
- 2013 ● Renovering av tvättmaskiner
Ny belysning i trapphus
Installering av balkongbelysning
- 2015 ● Byte av en tvättmaskin
Ny torktumlare
- 2016 ● Nytt torkskåp
Byte av tvättmaskin nr 2
- 2017 ● Trapphusrenovering
- 2018 ● Hissrenovering
Fönstermålning
- 2019 ● Stamspolning
- 2020 ● Bättringsmålning utanför tvättstugan
Plantering/uteplats husets baksida
- 2021 ● Byte frånluftsfläkt källare
- 2022 ● OVK
Översyn plåtdetaljer, tak
Bytt stegar samt vajer på taket

- 2023** ● Skaffat gemensamt internet
Monterat brandsläckare och brandfilter samt utfört brandinspektion
Brandtätning utförd
Renovering av vänster tvättmaskin i tvättstuga
Hisskalibrering
Bytt ut alla brandvarnare till nytt sammankopplat system
Monterat fjärrvärmesensorer
Planterat om framsida och baksida
- 2024** ● Bytt ut cirkulationspumpar i fjärrvärmecentral
Renoverat ytskikt i tvättstuga
Byte av ljusarmaturer framsida
Bytt ut horisontella avloppsstammar tillsammans med brunnar i källaren
- 2025** ● Installation av ställister i trapphuset
Installation av element i soprummet
Oljning/målning dörr baksida och entré
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn galler fönster baksida
Rensning av frånluftskanaler OVK

Avtal med leverantörer

Brandinspektion	Mer än Brandskydd
Ekonomisk förvaltning	SBC
Energi	Stockholm Exergi / Fortum
Fastighetsförvaltning	SVEFAB
Internetleverantör	OwnIT
Snöskottning av tak	TS Gruppen Tak & Plåtslageri
Städning allmänna utrymmen	Innerstadsservice

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens sista hyresrätt har blivit omgjord till en bostadsrätt och såld.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Mot bakgrund av flera år med ekonomiska utmaningar samt vattenskador som inträffade under 2023 och 2024 har styrelsens arbete under verksamhetsåret 2025 i stor utsträckning fokuserat på att stärka föreningens ekonomi. Under året har föreningen vidtagit åtgärder i syfte att förbättra den finansiella ställningen och minska skuldsättningen.

Under våren 2025 ombildades föreningens sista hyresrätt till bostadsrätt och såldes. En stor del av intäkterna från försäljningen har använts för att amortera på föreningens lån, medan resterande del har tillförts föreningens kassa för att stärka likviditeten.

I samband med amorteringen har styrelsen haft en dialog med föreningens bank, Handelsbanken, kring föreningens långsiktiga ekonomiska situation. Banken har bedömt att föreningens skuldsättning fortsatt är relativt hög, särskilt då föreningen efter försäljningen av hyresrätten inte längre har någon dold tillgång i form av kvarvarande hyresrätter.

Mot denna bakgrund tog styrelsen fram ett förslag om kapitaltillskott som presenterades för föreningens medlemmar vid årsstämman. En majoritet av stämmans röstlängd röstade för förslaget om kapitaltillskott i syfte att stärka föreningens ekonomi samt förbättra föreningens långsiktiga finansiella ställning. Eftersom beslutet inte var enhälligt krävs även godkännande från Hyresnämnden innan kapitaltillskottet kan genomföras. Beslut från Hyresnämnden väntas under våren 2026.

Under slutet av året löpte även föreningens största lån om cirka 4 miljoner kronor ut och behövde omförhandlas. Lånet hade tidigare varit bundet till en ränta om 0,76 %. I samband med omförhandlingen beslutade styrelsen att dela upp lånet i två delar. Den ena delen har lagts med rörlig ränta och avses amorteras i samband med det planerade kapitaltillskottet, medan den andra delen har bundits på tre år i enlighet med styrelsens strategi att sprida föreningens räntebindning över tid.

Den högre räntenivån innebär samtidigt en ökad belastning på föreningens löpande ekonomi och påverkar föreningens sparande. Genom det planerade kapitaltillskottet avser styrelsen att amortera ytterligare på lånet. Detta bedöms bidra till att stärka föreningens sparande, minska skuldsättningen och återföra föreningens ekonomiska nyckeltal till en mer hållbar nivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Takjour avseende snöskottning har sagts upp och ett nytt avtal har tecknats med TS Gruppen Tak & Plåtslageri.

Avtalet med Kressmark Städ har sagts upp och ett nytt avtal har tecknats med Innerstadsservice för städning av allmänna utrymmen.

Övriga uppgifter

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2025 övergått till redovisning enligt K3-regelverket i årsredovisningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 401 457	1 326 516	1 205 773	961 761
Resultat efter fin. poster	-350 724	-1 237 851	-290 969	-205 516
Soliditet (%)	72	63	65	66
Yttre fond	839 071	995 501	720 803	338 705
Taxeringsvärde	45 551 000	43 051 000	43 051 000	43 051 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 466	1 349	1 227	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	76,8	82,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 819	14 690	14 144	14 234
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 561	13 689	13 180	13 263
Sparande / kvm totalyta, kr	220	-499	87	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	50	11	91
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	231	304	245	219
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	68	75	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	345	422	331	370
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	2,43	1,98	-
Räntekänslighet (%)	7,38	10,89	11,53	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar enligt K3-regelverket samt ökade räntekostnader till följd av det förändrade ränteläget och omförhandling av lån. Avskrivningarna speglar föreningens långsiktiga behov av att finansiera framtida underhåll och innebär att återkommande negativa resultat över tid minskar föreningens egna kapital.

Föreningen har i dagsläget en god soliditet, men styrelsen bedömer att det är viktigt att stärka det löpande sparandet för att säkerställa framtida underhåll och ekonomisk stabilitet.

Efter försäljningen av föreningens sista hyresrätt är möjligheterna till ytterligare extern finansiering mer begränsade. Styrelsens huvudsakliga åtgärd är därför det beslutade kapitaltillskottet, vilket inväntar godkännande från Hyresnämnden. Genom att minska skuldsättningen och räntekostnaderna skapas utrymme för ett ökat sparande.

Styrelsen arbetar löpande med att anpassa föreningens avgifter, kostnader och underhållsplan i syfte att bygga upp en tillräcklig buffert över tid för att kunna möta framtida underhållsbehov utan att äventyra likviditeten. Vid behov kan även ytterligare åtgärder vidtas, såsom justering av årsavgifterna, för att säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 760 563	-	1 134 078	24 894 641
Upplåtelseavgifter	2 512 748	-	2 165 922	4 678 670
Fond, yttre underhåll	995 501	-538 528	382 098	839 071
Balanserat resultat	-4 683 909	-699 323	-382 098	-5 765 330
Årets resultat	-1 237 851	1 237 851	-350 724	-350 724
Eget kapital	21 347 052	0	2 949 276	24 296 328

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 383 232
Årets resultat	-350 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-382 098
Totalt	-6 116 054

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 116 054

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	1 401 457	1 326 516
Övriga rörelseintäkter	3	0	114 533
Summa rörelseintäkter		1 401 457	1 441 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-618 464	-1 911 646
Övriga externa kostnader	9	-227 593	-149 679
Personalkostnader	10	-45 077	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-543 912	-259 980
Summa rörelsekostnader		-1 435 046	-2 396 608
RÖRELSERESULTAT		-33 589	-955 559
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 399	4 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-320 533	-286 926
Summa finansiella poster		-317 134	-282 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-350 724	-1 237 851
ÅRETS RESULTAT		-350 724	-1 237 851

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	33 068 644	33 612 556
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 068 644	33 612 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 068 644	33 612 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 540	9 853
Övriga fordringar	14	823 369	255 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 665	17 701
Summa kortfristiga fordringar		894 574	283 164
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		894 574	283 164
SUMMA TILLGÅNGAR		33 963 218	33 895 720

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 573 311	26 273 311
Fond för yttre underhåll		839 071	995 501
Summa bundet eget kapital		30 412 382	27 268 812
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 765 330	-4 683 909
Årets resultat		-350 724	-1 237 851
Summa ansamlad förlust		-6 116 054	-5 921 760
SUMMA EGET KAPITAL		24 296 328	21 347 052
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 802 500	7 599 176
Övriga långfristiga skulder		2 265	0
Summa långfristiga skulder		4 804 765	7 599 176
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 490 770	4 446 828
Leverantörsskulder		45 006	46 118
Skatteskulder		97 162	87 057
Övriga kortfristiga skulder		15 500	165 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	213 687	203 989
Summa kortfristiga skulder		4 862 125	4 949 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 963 218	33 895 720

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-33 589	-955 559
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	543 912	259 980
	510 323	-695 579
Erhållen ränta	3 399	4 634
Erlagd ränta	-328 512	-277 603
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 209	-968 548
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 488	-8 383
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-123 330	111 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 391	-865 037
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 300 000	0
Upptagna lån	15 103	550 000
Amortering av lån	-2 767 837	-102 078
Depositioner	2 265	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	549 531	447 922
ÅRETS KASSAFLÖDE	566 922	-417 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	198 528	615 643
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	765 450	198 528

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 20 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,33 %
Yttertak	3,40 %
Fasader	4,72 %
Balkonger	3,04 %
Fönster	28,33 %
Stamledningar VA	3,40 %
Stamledningar Värme	3,40 %
Styr & övervakning	17,00 %
Ventilation	12,14 %
El	3,40 %
Hissar	3,40 %

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	1 259 407	1 106 376
Hysesintäkter bostäder	0	80 135
Hysesintäkter lokaler	84 563	80 856
Hysesintäkter förråd	33 024	30 336
Pantsättningsavgift	2 352	6 828
Överlåtelseavgift	5 843	5 612
Administrativ avgift	98	147
Andrahandsuthyrning	16 170	16 226
Summa	1 401 457	1 326 516

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	114 533
Summa	0	114 533

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	32 340	31 704
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 571	42 731
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 250	0
Städning enligt avtal	39 718	30 360
Hissbesiktning	4 678	0
Brandskydd	2 125	0
Gårdkostnader	1 189	3 394
Gemensamma utrymmen	918	21 324
Serviceavtal	6 450	3 933
Serviceavtal, hissar	2 788	0
Mattvätt/Hyrmattor	3 440	3 290
Summa	97 467	136 736

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 571	13 226
Tvättstuga	0	2 235
Trapphus/port/entr	14 446	0
Dörrar och lås/porttele	0	319
VVS	59 933	0
Värmeanläggning/undercentral	1 035	16 438
Hissar	0	3 581
Vattenskada	-30 894	671 442
Summa	47 091	707 241

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	538 528
Summa	0	538 528

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	45 794	43 760
Uppvärmning	203 464	267 647
Vatten	54 633	60 174
Sophämtning/renhållning	26 556	26 482
Summa	330 447	398 063

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 760	26 112
Kabel-TV	36 388	27 159
Bredband	31 970	38 364
Fastighetsskatt	53 162	44 000
Korr. fastighetsskatt	0	-4 557
Summa	143 280	131 078

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 196	1 788
Inkassokostnader	1 032	525
Revisionsarvoden extern revisor	46 096	33 038
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	1 388	21 114
Förvaltningsarvode enl avtal	68 476	65 709
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	5 586	9 460
Administration	89 254	2 346
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Summa	227 593	149 679

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	34 300	57 300
Arbetsgivaravgifter	10 777	18 003
Summa	45 077	75 303

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	320 533	286 926
Summa	320 533	286 926

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 036 819	37 036 819
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 036 819	37 036 819
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 424 263	-3 164 283
Årets avskrivning	-543 912	-259 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 968 175	-3 424 263
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 068 644	33 612 556
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 207 852</i>	<i>14 207 852</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 702 000	11 750 000
Taxeringsvärde mark	29 849 000	31 301 000
Summa	45 551 000	43 051 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 417	125 417
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 417	125 417
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-125 417	-125 417
Utgående ackumulerad avskrivning	-125 417	-125 417
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 919	57 082
Transaktionskonto	147 945	105 128
Borgo räntekonto	617 505	93 400
Summa	823 369	255 610

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 942	8 604
Förutbet försäkr premier	10 880	0
Förutbet kabel-TV	9 252	9 097
Förutbet bredband	6 394	0
Övr förutb kostn uppl int	32 197	0
Summa	63 665	17 701

NOT 16, SKULDER

TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-13	3,19 %	335 000	335 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,84 %	2 055 770	2 653 702
Handelsbanken	2027-09-30	4,15 %	2 902 500	2 932 500
Handelsbanken	Löst	-	-	4 000 000
Stadshypotek	Löst	-	-	837 375
Stadshypotek	Löst	-	-	199 000
Stadshypotek	Löst	-	-	764 677
Stadshypotek	Löst	-	-	323 750
Handelsbanken	2028-12-01	2,98 %	1 900 000	-
Handelsbanken	2026-03-02	2,85 %	2 100 000	-
Summa			9 293 270	12 046 004
Varav kortfristig del			4 490 770	4 446 828

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 003 610 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	197	221
Uppl kostn el	4 056	3 862
Uppl kostnad Värme	30 514	44 611
Uppl kostnad Extern revisor	23 048	0
Uppl kostn räntor	24 514	32 493
Uppl kostn vatten	9 123	8 056
Uppl kostnad Sophämtning	4 426	3 910
Förutbet hyror/avgifter	117 809	110 836
Summa	213 687	203 989

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 300 000	14 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna för föreningens lokaler 2026-04-01 med 3,5%. Hyresnämnden godkände den 26 april 2026 föreningens beslut om kapitaltillskott. Kapitaltillskottet uppgår till 2 116 433 kr och kommer att användas för att amortera motsvarande del av föreningens lån. Amorteringen avser ett lån med rörlig ränta, vilket har valts i syfte att möjliggöra extra amortering utan kostnad för ränteskillnadsersättning. Genom amorteringen minskar föreningens skuldsättning och räntekostnader, vilket stärker föreningens långsiktiga finansiella ställning och skapar ökat utrymme för framtida sparande.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Isabelle Olivia Sophie Wrede
Ordförande

Kristian Sloth Lauszus
Styrelseledamot

Louise Anna Inga Elisabeth Klintner
Styrelseledamot

Olivia Edin
Styrelseledamot

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

HQV Stockholm AB
Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 06:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 08:41

DOCUMENT ID:

Syf7WMDC-e

ENVELOPE ID:

rkbm-MPRbg-Syf7WMDC-e

DOCUMENT NAME:

Brf Smedsbacksgatan 20, 769616-2879 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

3d17bdcec10b405f95960c878e15be33b21a25c449ea40
9f37b1df02ab8e6ec4d83b8da836cafaba890f751453889
8d3f533adf21d88bc8d857a24c647410c8c

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. Kristian Sloth Lauszus lauszus@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:44 05.05.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.179.105
2. Louise Anna Inga Elisabet h Klintner louise.klintner@gmail.co m	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:56 05.05.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.179.101
3. Olivia Edin oliviaa.edin@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:04 05.05.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.179.103
4. ISABELLE WREDE wrede.isabelle@gmail.co m	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:13 05.05.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 140.225.66.89
5. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsth m.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 06:59 08.05.2026 06:56	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.165.48

* 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