Årsredovisning 2025

Brf Smeden 7 Smålands Gille

769624-4776



nabo

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smeden 7 Smålands Gille

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Jönköping .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 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
Smeden 7	2012	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jönköping

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 089 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 159 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roberto Boldovina	Ordförande
Anne-Louise Kvarnlin	Styrelseledamot
Eric Westerberg	Styrelseledamot
Gunnar Eysteinsson	Styrelseledamot
Jenny Rudstam	Styrelseledamot

Valberedning

Mahdi Mohammadi

Firmateckning

Firmans tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de
visma sign
www.vismasign.com

Revisorer

Rävisor AB	Revisor
Sverker Andersson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har vi höjt månadsavgiften med 10?% för att täcka ökade kostnader till följd av inflationen. En del av avgiften avsätts även till en fond för kommande underhåll av fastigheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har tecknat ett nytt hyresavtal med Wavo Tandvård, som har tagit över lokalen efter Tareg. Avtalet gäller från och med juni 2025 och löper under tre år, med en ömsesidig uppsägningstid om nio månader.

Övriga uppgifter

Under 2025 har en omfattande renovering av föreningens lokal genomförts till följd av en vattenläcka. I samband med detta har lokalen även anpassats för tandvårdsverksamhet inför den nya hyresgästen.

Roberto Boldovina har under året fortsatt att stå till förfogande för utförande av enklare löpande underhållsarbete i och kring fastigheten.

Styrelsen har även genomfört flera förbättringsåtgärder av fastigheten under året, bland annat:

omläggning av garagetaket med ny takpapp

genomförd totalstädning av fastighetens fram- och baksida

byte till nya låssystem på entrédörrarna

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de
visma sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	992 304	805 349	882 519	804 737
Resultat efter fin. poster	-211 198	-119 404	121 759	183 437
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	85 852	42 852	-	-
Taxeringsvärde	17 628 000	14 284 000	14 284 000	14 284 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	723	548	650	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,8	81	82	86
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 446	4 625	4 930	4 922
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 178	4 346	4 625	4 617
Sparande / kvm totalyta, kr	121	-46	160	205
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	40	29	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	130	91	90
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	60	42	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	230	162	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,84	5,25	4,68	2,09
Räntekänslighet (%)	6,15	7,68	6,00	7,00

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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -211 198 kr. Resultatet är i huvudsak hänförligt till ökade avskrivningar till följd av övergång till K3-regelverket. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde. Styrelsen har under året vidtagit åtgärder i form av höjda årsavgifter och har beslutat om ytterligare justeringar inför 2026 för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	5 765 000	-	-	5 765 000
Upplåtelseavgifter	9 855 000	-	-	9 855 000
Fond, yttre underhåll	42 852	-	43 000	85 852
Uppskrivningsfond	11 058 000	-	-	11 058 000
Balanserat resultat	-9 774 650	-119 404	-43 000	-9 937 054
Årets resultat	-119 404	119 404	-211 198	-211 198
Eget kapital	**16 826 798**	**0**	**-211 198**	**16 615 600**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 937 054
Årets resultat	-211 198
Totalt	**-10 148 252**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	53 000
Balanseras i ny räkning	-10 201 252
	-10 148 252

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	992 304	805 349
Övriga rörelseintäkter	3	74 078	4 990
Summa rörelseintäkter		**1 066 382**	**810 339**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-503 973	-395 141
Övriga externa kostnader	8	-89 070	-83 684
Personalkostnader	9	-143 010	-114 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 168	-66 660
Summa rörelsekostnader		**-1 087 222**	**-660 075**
RÖRELSERESULTAT		**-20 840**	**150 264**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	-374
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-190 381	-269 293
Summa finansiella poster		**-190 358**	**-269 668**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-211 198**	**-119 404**
ÅRETS RESULTAT		**-211 198**	**-119 404**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	21 432 247	21 765 559
Maskiner och inventarier	12	132 616	150 472
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 564 863**	**21 916 031**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 564 863**	**21 916 031**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 518	10 951
Övriga fordringar	13	676	1 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	19 501	13 537
Summa kortfristiga fordringar		**31 695**	**26 370**
Kassa och bank			
Kassa och bank		142 965	190 010
Summa kassa och bank		**142 965**	**190 010**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**174 660**	**216 380**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 739 523**	**22 132 411**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 620 000	15 620 000
Uppskrivningsfond		11 058 000	11 058 000
Fond för yttre underhåll		85 852	42 852
Summa bundet eget kapital		**26 763 852**	**26 720 852**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 937 054	-9 774 650
Årets resultat		-211 198	-119 404
Summa ansamlad förlust		**-10 148 252**	**-9 894 054**
SUMMA EGET KAPITAL		**16 615 600**	**16 826 798**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 842 235	5 036 595
Leverantörsskulder		32 607	24 341
Skatteskulder		65 054	61 184
Övriga kortfristiga skulder		19 183	27 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	164 844	156 011
Summa kortfristiga skulder		**5 123 923**	**5 305 613**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 739 523**	**22 132 411**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-20 840**	**150 264**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	351 168	66 660
	330 328	**216 924**
Erhållen ränta	23	-374
Erlagd ränta	-190 194	-270 814
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**140 157**	**-54 265**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 325	-25 847
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 483	102 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**147 315**	**22 161**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-194 360	-194 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-194 360**	**-194 360**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-47 045**	**-172 199**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**190 010**	**362 209**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**142 965**	**190 010**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smeden 7 Smålands Gille 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.

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	0,97 %
Yttertak	3,72 %
Fasader	4,84 %
Fönster	2,10 %
Stamledningar VA	3,12 %
Stamledningar Värme	19,35 %
El	3,12 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	787 368	656 172
Hyresintäkter, lokaler	153 956	117 219
Hyresintäkter, p-platser	45 375	41 800
Intäktsreduktion	0	-14 768
El	3 923	4 779
Övriga intäkter	1 682	147
Summa	**992 304**	**805 349**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	1
Övriga intäkter	0	3 459
Försäkringsersättning	3 778	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	70 298	1 530
Summa	**74 078**	**4 990**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	28
Besiktning och service	6 284	5 193
Trädgårdsarbete	0	957
Summa	**6 284**	**6 178**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	320	367
Lokaler	101 608	0
Tvättstuga	2 533	0
Trapphus/port/entr	10 573	0
Ventilation	0	23 210
El	0	736
Garage och p-platser	6 016	0
Summa	**121 049**	**24 313**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	48 491	46 378
Uppvärmning	146 118	151 084
Vatten	83 345	69 421
Sophämtning	36 291	36 218
Summa	**314 245**	**303 101**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 061	27 955
Bredband	200	2 674
Fastighetsskatt	34 134	30 920
Summa	**62 395**	**61 549**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	25 548	25 492
Förbrukningsmaterial	12 120	3 434
Revisionsarvoden	15 175	21 544
Ekonomisk förvaltning	36 227	33 215
Summa	**89 070**	**83 684**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 100	37 150
Löner, arbetare	70 725	50 050
Sociala avgifter	34 185	27 390
Summa	**143 010**	**114 590**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	189 455	269 293
Övriga räntekostnader	926	0
Summa	**190 381**	**269 293**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de
visma sign
www.vismasign.com

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 400 000	22 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**22 400 000**	**22 400 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-634 441	-585 637
Årets avskrivning	-333 312	-48 804
Utgående ackumulerad avskrivning	**-967 753**	**-634 441**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**21 432 247**	**21 765 559**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 878 823*	*2 878 823*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 738 000	9 167 000
Taxeringsvärde mark	4 890 000	5 117 000
Summa	**17 628 000**	**14 284 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 500	178 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**178 500**	**178 500**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 028	-10 172
Årets avskrivning	-17 856	-17 856
Utgående ackumulerad avskrivning	**-45 884**	**-28 028**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**132 616**	**150 472**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	676	1 882
Summa	**676**	**1 882**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	744	4 474
Försäkringspremier	8 651	0
Förvaltning	10 106	9 063
Summa	**19 501**	**13 537**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	3,29 %	133 875	142 375
SEB	2026-08-28	3,34 %	191 000	195 000
SEB	2026-09-28	3,32 %	1 334 360	1 368 220
SEB	2026-09-28	3,32 %	1 275 000	1 375 000
SEB	2026-04-28	3,34 %	1 908 000	1 956 000
Summa			**4 842 235**	**5 036 595**
Varav kortfristig del			4 842 235	5 036 595

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 870 435 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 319	501
El	4 427	4 898
Uppvärmning	20 963	22 021
Utgiftsräntor	1 410	1 223
Förutbetalda avgifter/hyror	136 725	127 368
Summa	**164 844**	**156 011**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en höjning av månadsavgifterna med 3,5?% from 1 januari 2026, i syfte att möta ökade drift- och underhållskostnader samt säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi. Styrelsen har vidare beslutat att genomföra en renovering av föreningens balkonger, vilken planeras att utföras under våren 2026.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

_____, _____ – ____ – ____
Ort och datum

Roberto Boldovina
Ordförande

Anne-Louise Kvarnlin
Styrelseledamot

Eric Westerberg
Styrelseledamot

Gunnar Eysteinsson
Styrelseledamot

Jenny Rudstam
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

Sverker Andersson
Revisor

Rävisor AB
Revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/027755ce-5783-432e-8dd0-d81caf7fb1de

visma sign
www.vismasign.com

ROBERTO BOLDOVINA
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Smeden 7
a58c48dd-46d1-4c16-b0e2-1c87e8a5c01a - 2026-04-22 16:00:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7ddef582-029d-430c-8153-cf2964da739a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ERIC WESTERBERG
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Smeden 7
3e43861d-07d4-4030-a31a-1f4cae86b385 - 2026-04-22 16:02:24 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 38292a13-8bca-4066-8cff-b2546868651b - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Clas Ingemar Sverker Andersson
Represents - Edustaa - Representerar - Representerer - Repræsenterer: Rävisor AB (9.3.1965)
b4ea0549-c8a1-4bd7-a7c3-024dbc58105e - 2026-04-22 21:57:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ab5a2710-55c7-4e3e-b03a-21399a59a808 - SE
Custodial - Huoltaja/edunvalvoja - Förvaltare - Frihetsberøvelse - Frihedsberøvende

JENNY RUDSTAM
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Smålands Gille
37de37e4-2b3c-4b0a-b9b0-182c326bd05e - 2026-04-23 13:36:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f356bc95-8b88-41d5-88df-165f4cf5d460 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Anne-Louise Margaretha Kvarnlin
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Smeden 7
2de6d05f-f6a0-4481-ae73-65cbb9c95b68 - 2026-04-23 17:43:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c1c2bdff-4585-4f42-b24c-7db2b38eac6a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GUNNAR HELGI EYSTEINSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Smeden 7
0e788e3f-1868-44e1-a70c-70b12e24fb6b - 2026-04-23 17:55:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2fe32cb9-3e81-4f90-a7cd-2bdb7935f90e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smeden 7 Smålands Gille,

769624-4776

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Smeden 7 Smålands Gille** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Zigned Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmoaeva0960lsl97gb1g4tyfa

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Smeden 7 Smålands Gille,** för år 2025.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmoaeva0960li97gb1g4fiyfa
Zigned

Certification

Reference: cmoaeva0900li97gb1g4fiyfa

Document

Filename: RB_Smeden_7_Smalands_Gille.pdf

Fingerprint: 1ZKWW+J3nklSoapuF7NmDxWulaNg1domTxTx5laTdDY=

Clas Ingemar Sverker Andersson

Signer

Personal number

19650309-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-22 20:55:06

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package

Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document

Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.

Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.

Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.

Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.

Zigned