



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF SMEDJEBACKARNA 1*

*2025*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SMEDJEBACKARNA 1

Tid: Tisdagen den 28 april 2026, kl. 18.00

**Styrelsen bjuder på sallad innan stämman.**

**Tid kl 17:30. Stämman börjar kl 18:00.**

Lokal: Stabby Prästgård

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.  
  
*"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."*
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
  - Beslut om att lägga resurser på att inreda soprummet, se bilaga
18. Stämmans avslutande.

**Brf Smedjebackarna 1**  
**Org nr 769631-3894**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Smedjebackarna 1 bildades 2015 och stod inflyttningsklar 2017. Föreningens hus består av fyra till sju våningar med totalt 49 bostadsrättslägenheter, total boarea 4 084m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 37 parkeringsplatser varav 12 med elbilsladdning från februari 2021, total lokalarea för garaget uppskattas till ca 1 107m<sup>2</sup>. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgör frågan om medlemskap. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-23 och Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymme för cyklar, källsortering av sopor, rullstols- och barnvagnsförråd samt fastighetsförråd och städtrum.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Smedjebackarna 2 och Brf Tegelbacken. Gemensamhetsanläggningarna omfattar brandgatan (GA13) resp. garage, garagednedfart, gård, grönytor, belysning, dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar (GA12).

Fördelningstalen för GA12 är 49/60 för Brf Smedjebackarna 1/Brf Smedjebackarna 2; totalt 109 andelar. Fordelningstalen för GA13 är 50/40/10 för Brf Smedjebackarna 1/Brf Tegelbacken/Brf Smedjebackarna 2; totalt 100 andelar.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### Avsättning till yttre fond

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2029. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 706 414 kr under 10 år. Avsättning görs med 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus i enlighet med föreningens stadgar.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Årsavgiften för varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning. Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 791 kr/m<sup>2</sup>.  
Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 742 kr/m<sup>2</sup>.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-13 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sebastian Sundin	Ordförande	2026
Andreas Lind	Ledamot	2026
Cathrin Stock	Ledamot	2026
Jennie Tranblom	Ledamot	2026
Mattias Lindström	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte.

Föreningsstämman reserverade 79 747 kr i arvode till styrelsen (exkl. sociala avgifter).

### Revisor

Ernst & Young

### Valberedning

Vera Nilsson

### Förvaltning

#### *Teknisk förvaltning*

Styrelsen har tecknat avtal med Bredablick Förvaltning Uppsala AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och snöröjning.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

#### *Hiss*

Skötsel av hissar hanteras av Upplands Hiss AB. Trejdepartsbesiktning av hissarna kommer göras av Kiwa Inspecta.

#### *Bredband, TV & telefoni*

Föreningen har bredband, TV och telefoni via Telia.

#### *Webbsida*

Simply Brf; [www.brfsmedjebackarna.se](http://www.brfsmedjebackarna.se)

#### *Städning*

Fyris Städ AB, avtalet omfattar städ av trappuppgångar och hissar.

#### *Medlemsinformation*

Antalet medlemmar vid räkneskapsårets slut 74 (78)

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av 2025 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 1,5 % inför 2026.

## Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 754 346	3 684 702	3 560 671	3 412 344
Resultat efter finansiella poster	kr	-323 506	-110 994	134 325	60 586
Soliditet	%	77	76	76	76
Likviditet	%	148	140	112	88
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	742	727	692	659
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	791	772	738	707
Skuldsättning per kvm	kr	8 341	8 486	8 660	8 880
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 601	10 786	11 008	11 287
Energikostnad per kvm	kr	158	141	130	147
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,3	14,8	15,9	17,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,4	14,0	14,9	16,0
Sparande per kvm	kr	167	208	271	241
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,0	85,1	83,0	84,6

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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

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

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				<u>Årets resultat</u>
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	
Ingående balans	85 772 000	57 183 000	1 554 261	194 811	-110 994
Reservering till yttre fond			774 000	-774 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				-110 994	110 994
Årets resultat					-323 506
Belopp vid årets utgång	85 772 000	57 183 000	2 328 261	-690 183	-323 506

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-690 183
Årets resultat	-323 506
	<hr/>
	-1 013 689

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	122 520
I ny räkning balanseras	-1 136 209
	<hr/>
	-1 013 689

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-323 506
Dispositioner	-122 520
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-446 026

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 450 781
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 754 346	3 684 702
Övriga rörelseintäkter	4	0	19 247
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 754 346</b>	<b>3 703 949</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5	-1 467 922	-1 431 529
Övriga externa kostnader	6	-164 129	-163 146
Personalkostnader	7	-104 803	-104 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 189 640	-1 189 640
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 926 494</b>	<b>-2 889 118</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>827 852</b>	<b>814 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	20 329	35 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 171 687	-961 145
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 151 358</b>	<b>-925 825</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-323 506</b>	<b>-110 994</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-323 506</b>	<b>-110 994</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-323 506	-110 994
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-122 520	-774 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-446 026</b>	<b>-884 994</b>

Brf Smedjebackarna 1  
769631-3894

7(16)

**Balansräkning**

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9, 10

186 122 413

187 312 053

*Summa materiella anläggningstillgångar*

186 122 413

187 312 053

**Summa anläggningstillgångar**

**186 122 413**

**187 312 053**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

5 266

4 664

Övriga fordringar

11

85 133

81 766

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

83 251

104 609

Klientmedel i SHB

1 953 848

1 833 367

*Summa kortfristiga fordringar*

2 127 498

2 024 406

**Summa omsättningstillgångar**

**2 127 498**

**2 024 406**

**Summa tillgångar**

**188 249 911**

**189 336 459**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 955 000	142 955 000
Fond för yttre underhåll		2 328 261	1 554 261
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>145 283 261</u>	<u>144 509 261</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-690 183	194 811
Årets resultat		-323 506	-110 994
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 013 689</u>	<u>83 817</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 269 572</b>	<b>144 593 078</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	28 655 275	28 815 575
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 655 275</b>	<b>28 815 575</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	14 640 300	15 235 300
Leverantörsskulder		68 178	110 612
Övriga skulder	13	8 820	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		607 766	581 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 325 064</b>	<b>15 927 806</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>188 249 911</b>	<b>189 336 459</b>

**Kassaflödesanalys**

**2025-01-01**                      **2024-01-01**  
**-2025-12-31**                      **-2024-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster                      827 852                      814 831  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Avskrivningar                      1 189 640                      1 189 640

Erhållen ränta                      20 329                      35 320  
Erlagd ränta                      -1 171 687                      -961 145

**866 134**                      **1 078 646**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                      17 389                      54 873  
Ökning/minskning leverantörsskulder                      -42 434                      -33 984  
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av  
skulder till kreditinstitut)                      34 692                      200

**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av  
rörelsekapitalet**                      **875 781**                      **1 099 735**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar                      0                      0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **0**                      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld                      -755 300                      -905 300

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **-755 300**                      **-905 300**

**Årets kassaflöde**

Likvida medel vid årets början                      1 833 366                      1 638 931

**Likvida medel vid årets slut**                      **1 953 848**                      **1 833 366**

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2137)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2035)

### *Nyckeltalsdefinitioner*

#### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

#### **Likviditet**

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

#### **Årsavgift**

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

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

#### **Skuldsättning**

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

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

#### **Energikostnad**

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

#### **Räntekänslighet**

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

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

#### **Sparande**

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

#### **Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna**

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

#### *Kassaflöde*

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

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

#### **Not 2      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 028 740	2 969 364
Årsavgifter varmvatten	58 392	54 068
Årsavgifter telefoni, bredband, TV	129 360	129 360
Hyror garage	494 400	493 260
Elavgifter	12 916	13 632
Övriga intäkter	31 578	39 258
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 755 386	3 698 942
Hysesförluster vakanser garage	-1 040	-14 240
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 754 346</u></b>	<b><u>3 684 702</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.  
Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).  
Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.  
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Försäkringsersättningar	0	19 247
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>19 247</u></b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	94 724	102 082
Reparationer, löpande underhåll	168 318	167 794
Elavgifter	268 643	235 631
Uppvärmning	320 045	293 175
Vatten och avlopp	232 536	203 265
Renhållning	83 717	127 019
Försäkringar	65 483	70 363
Avgift till gemensamhetsanläggning	62 796	60 276
IT-kommunikation & TV	129 540	129 540
Övriga fastighetskostnader	5 590	5 595
Fastighetsavgift/fastighetskatt	36 530	36 790
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 467 922</u></b>	<b><u>1 431 530</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kommunikation	21 690	4 496
Indrivning	0	1 002
Revision	24 300	24 900
Föreningsmöten	5 191	4 575
Ekonomisk och administrativ förvaltning	71 785	69 430
Övriga förvaltningskostnader	17 124	23 678
Övriga externa tjänster	24 039	35 065
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>164 129</u></b>	<b><u>163 146</u></b>

**Not 7 Personalkostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	79 747	79 747
Sociala kostnader	25 056	25 056
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>104 803</u></b>	<b><u>104 803</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	19 683	34 173
Övriga ränteintäkter	646	1 147
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>20 329</u></b>	<b><u>35 320</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 234 567	142 234 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 234 567	142 234 567
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 312 558	-7 122 918
Årets avskrivningar	-1 189 640	-1 189 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 502 198	-8 312 558
Utgående planenligt värde	<u>132 732 369</u>	<u>133 922 009</u>
Mark	53 390 044	53 390 044
Utgående planenligt värde	53 390 044	53 390 044
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>186 122 413</u></b>	<b><u>187 312 053</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	127 653 000	118 679 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	44 000 000
	<u>166 653 000</u>	<u>162 679 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	163 000 000	159 000 000
Lokaler	3 653 000	3 679 000
	<u>166 653 000</u>	<u>162 679 000</u>

**Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	52 595 000	52 595 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 595 000</b>	<b>52 595 000</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	45 968	50 740
Skattefordringar	562	302
Upplupna vattenavgifter	23 513	20 703
Ännu ej vidarefakturerade kostnader	13 410	10 021
Momsfordran	1 680	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>85 133</b>	<b>81 766</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken Stadshypotek	2,70	2028-09-01	14 530 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,66	2026-09-01	13 885 000
Handelsbanken Stadshypotek	4,21	2027-09-01	14 880 575
Summa skulder till kreditinstitut			43 295 575
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-755 300
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 885 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			28 655 275
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			39 519 075

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	8 820	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>8 820</u></b>	<b><u>0</u></b>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-24. (= slutrevisionsdag)

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Sebastian Sundin  
Ordförande

Andreas Lind

Cathrin Stock

Jennie Tranblom

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

Ernst & Young

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**SEBASTIAN SUNDIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-02 09:38:53 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sebastian Sundin

Sebastian Sundin

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 83.216.126.107

**ANDREAS LIND** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-31 06:04:31 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS LIND

Andreas Lind

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 213.66.166.113

**CATHRIN STOCK** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-01 07:01:59 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CATHRIN STOCK

Cathrin Stock

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 78.79.173.120

**JENNIE TRANBLOM** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-03-24 20:35:23 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENNIE TRANBLOM

Jennie Tranblom

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 172.226.49.42

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-04-07 13:05:51 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.103

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedjebackarna 1, org.nr 769631-3894

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedjebackarna 1 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

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.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Smedjebackarna 1 för år 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**MARIE LUNDIN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-04-07 13:06:06 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.103

## MYSIGARE SOPRUM

FÖRESLÅR ATT VI INREDER OCH SNYGGAR  
TILL SOPRUMMET.

- SÄTT UPP TAPETER MED NATURMOTIV TILL  
EXEMPEL

- SIKAFFA EN HEGTALARE SOM SPELAR  
FÄGELKVITTER ELLER NATURLJUD NÄR  
NÅGON KOMMER IN.

PROBLEM: FOLK SLÄNGER FEL GREJER I SOPRUMMET:  
KARTONGAR, GAMLA KOKSATTIRALJER, MED MERA.

DET HÄR KAN GÖRA ATT FOLK BLIR ~~PER~~  
BÄTTRE PÅ ATT SORTERA ~~DE~~ OCH LÄGGA RÄTT  
GREJER PÅ RÄTT STÄLLEN OM DE SER ATT  
FÖRENINGEN BRYR SIG OM INREDNING &  
TRIVSEL I SOPRUMMET.

BESLUTSFRÅGA:

SKA VI LÄGGA RESURSER PÅ ATT INREDA  
SOPRUMMET?

Stef Svahn

STEFAN SVAHN 27/3 2026  
0739 180645