Brf Smedensberg

Org.nr: 716444-4825

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Penneo dokumentnyckel: 0A8QO-JVUHD-7RU0J-0RFYK-74EJY-FB0BZ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smedensberg, 716444-4825, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-17. Föreningens nuvarande e konomiska plan registrerades 1988-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms till följd av individuell mätning och debitering av el för laddplatser samt vattenförbrukning för lägenheter.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Kristina Hellberg	2026
Ledamot	Anne Tornéus	2026
Ledamot	Cliff Richo Holten	2026
Ledamot	Fredric Kjellin	2027
Suppleant	Hans Olsson	2026
Suppleant	Malin Holm	2027
Suppleant	Sandra Lundberg	2027

Revisor

Auktoriserad revisor	Jonas Åkerlind

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Andreazzoli (sammankallande), Elena Taylor och Lennart Lejd.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QQ-JVUHD-7R0J0-0RFYK-74EJY-FB0BZ

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Backa 177:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 151 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 1988-1989. Fastighetens adresser är Båtsman grås gata 9-62, 63-73 (ojämna nummer) samt Plockerotegatan 9-191 (ojämna nummer) i Hisings Backa.

Föreningen upplåter 151 lägenheter med bostadsrätt. Samtliga lägenheter har tillgång till ett garage alternativt en carport. Fastigheten innehåller även gemensamhetslokaler såsom kvartersgård, träningslokal samt bastu.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	42	65	28

Total tomtarea:	68 623	kvm
Total bostadsarea:	13 798,5	kvm
- varav bostadsrättsarea:	13 798,5	kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Uppvärmning av byggnaderna sker genom vattenburen el via frånluftsvärmepumpar.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar t.o.m. 2026-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Observera att s.k. bostadsrättstillägg inte ingår och det åligger alla bostadsrättshavare att själva teckna detta i sin privata hemförsäkring.

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QQ-JVUHD-7R0UR-KK7-4EY-FBBZ

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen ombesörjer själva den tekniska förvaltningen genom styrelse/servicegrupp.

Avtal	Leverantör
Bredband/digital-tv/IP-telefoni	Tele2
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi Din El
Avfallshantering, containerhyra	Remondis Sweden
Markskötsel	Mark & Miljö Väst
Vinterrenhållning	Iltra Entreprenad & Bygg
Bevakningstjänster	Securitas Sverige *
Serviceavtal skadedjur	Länsförsäkringar Skadedjur och Sanering

* Nytt avtal för ronderande bevakning har tecknats med Cubsec fr.o.m. 2026-01-01.

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 414 991 kr och planerat underhåll för 958 790 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Årets kostnad för planerat underhåll i not 4 till resultaträkningen avser byte av värmepumpar, rengöring av ventilationskanaler och injustering på värmepumpar samt trädarbeten.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har en aktiv underhållsplan som upprättades 2023 av BKK Betongkonsulten AB. Underhållsplanen sträcker sig över 35 år och används som vägledning och grund för beslut om fastighetens nödvändiga underhåll.

Föreningen gör en stadgeenlig avsättning för framtida underhåll motsvarande 0,3 % av byggkostnaden för föreningens hus. Avsättningen uppgår till 370 000 kr, vilket motsvarar 27 kr per kvm. Planerade underhållsåtgärder under 2026 inkluderar bl.a. underhållsspolning av avlopp samt inköp av några nya frånluftsvärmepumpar.

Lägenheternas frånluftsvärmepumpar ägs av föreningen och reparationer, underhåll samt i förekommande fall byte utförs succesivt vid behov.

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QO-JVUHD-7R00J-0RFYK-74EY-F0BBZ

Sammanställning av utförda åtgärder	År
Byte av 8 st värmepumpar	2025
Rensning av ventilationskanaler samt injustering värmepumpar	2025
Trädbeskärning av 11 st träd, nedtagning av 21 st träd samt stubbfräsning	2025
Omläggning av plattor	2025
Byte av staket	2025
Renovering av tak och balkonger samt ommålning av fasader	2020-2023
Installation av tre dubbla laddstolpar för elbilar (6 st platser)	2022
Nya ståldörrar till soprum och förråd	2022
Omläggning av golv i duschutrymme/omklädningsrum i Kvartersgården	2020
Diverse mararbeten/trädfällning	2020
Underhållsspolning av avloppsrör	2019
Besiktning av garage och bortmontering av elinstallationer	2018
Byte av armaturer i garage	2018
Byte av skymningsrelä till gångbanor	2018
Diverse markarbeten inklusive grävning/asfaltering av delar av gångbanor och övriga markytor samt anläggning av ett par p-platser	2018
Byte av stolparmaturer till gångbanor	2017
Renovering av kvartersgården (målning och golvläggning)	2017
Diverse markarbeten, trädfällning samt klippning (arborist)	2017
Byte av garageportar till nya med portautomatik (totalt 139 st)	2015-2016
Högtrycksspolning av rörstammar	2012
Målning av hus och garage	2010-2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj. Styrelsen har under året hållit 20 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens ekonomi är god men naturligtvis påverkad av den stora tak- och fasadrenoveringen som pågick år 2020-2023, vilket resulterade i underskott dessa år. År 2024 och 2025 är föreningens nettoresultat återigen positivt, år 2025 ca 1,7 mkr (år 2024 ca 1,9 mkr).

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång fastighetslån om totalt ca 141,8 mkr fördelat på 10 st lån, samtliga hos SBAB. Villkorsändringsdagar planeras till att förfalla med riskspridning över åren. Per 2025-12-31 löpte ca 46 % av lånestocken med fast ränta och ca 54 % med rörlig ränta (3-månadersintervaller).

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QQ-JVUHD-7R0UJ-0RFK-74EJY-FB0BZ

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 252 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 250 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgiften med 4 % fr.o.m. 2025-01-01. I samband med att preliminärdebitering för vattenförbrukning infördes sänktes även årsavgiften fr.o.m. 2025-07-01 motsvarande den tillkommande preliminärdebiteringen.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2026-01-01.

I årsavgiften ingår bredband/digital-tv/IP-telefoni samt parkering. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter fr.o.m. 2025-07-01 ett preliminärt tillägg för vatten där avräkning sedan sker mot faktisk förbrukning efter årsskiftet.

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QQ-JVUHD-7RU0J-HH-K-74E-Y-1-B0BZ

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	13 160	13 038	11 904	11 066
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 736	1 881	-1 732	-21 941
Förändring av underhållsfond, tkr	1 370	370	370	-11 630
Resultat efter fondförändringar exkl avskrivningar, tkr	1 324	2 469	-1 143	-9 356
Sparande, kr/kvm	265	206	195	237
Soliditet (%)	-10.68	-11.99	-13.49	-11.80
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt *	943	917	849	793
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) *	98.92	97.01	98.38	98.90
Driftskostnad, kr/kvm	290	276	270	247
Energikostnad, kr/kvm	52	61	62	52
Ränta, kr/kvm	316	355	307	190
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	27	27	27	27
Skuldsättning, kr/kvm	10 279	10 417	10 568	10 709
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 279	10 417	10 568	10 709
Räntekänslighet (%) *	10.90	11.36	12.44	13.48
Snittränta (%)	3.08	3.38	2.89	1.88

* Årsavgifter inkluderar årsavgifter bostäder samt debitering för vatten (fr.o.m. 2025-07-01).

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

- Distribuerat av Mäklarsamhället Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: A8QOA-MVUHD-74EYK-RUOBF-ZB0BZ

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 658 986	1 553 813	- 28 761 296	1 881 008
Disposition enligt föreningsstämma			1 881 008	-1 881 008
Avsättning till underhållsfond		370 000	-370 000	
Extra avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat				1 735 620
Vid årets slut	**9 658 986**	**2 923 813**	**- 28 250 288**	**1 735 620**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 26 880 288
Årets resultat före fondändring	1 735 620
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	- 370 000
Extra avsättning till underhållsfond enligt beslut på föreningsstämma 2025-05-26	- 1 000 000
Summa över/underskott	**- 26 514 668**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 26 514 668
Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	- 1 000 000
Totalt	**- 27 514 668**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QQ-JVUHD-7R0UJ-RHK-74EY-FBBBZ

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	12 812 964	12 656 462
Övriga rörelseintäkter	*3*	347 443	381 854
Summa rörelseintäkter		**13 160 407**	**13 038 316**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-5 378 613	-4 632 542
Övriga kostnader	*5*	-305 652	-375 885
Personalkostnader	*6*	-510 026	-461 205
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-958 420	-958 420
Summa rörelsekostnader		**-7 152 711**	**-6 428 052**
RÖRELSERESULTAT		**6 007 696**	**6 610 264**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 428	167 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 364 504	-4 896 991
Summa finansiella poster		**-4 272 076**	**-4 729 256**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 735 620**	**1 881 008**
RESULTAT FÖRE SKATT		**1 735 620**	**1 881 008**
ÅRETS RESULTAT		**1 735 620**	**1 881 008**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QQ-JVUHD-7R0J0-0RFK-7AEY-1B0BZ

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	121 508 994	122 467 414
Summa materiella anläggningstillgångar		**121 508 994**	**122 467 414**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**121 508 994**	**122 467 414**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 756	32 761
Övriga fordringar		296 006	50 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	717 591	956 804
Summa kortfristiga fordringar		**1 035 353**	**1 039 984**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*11*	7 890 903	7 210 540
Summa kassa och bank		**7 890 903**	**7 210 540**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**8 926 256**	**8 250 524**
SUMMA TILLGÅNGAR		**130 435 250**	**130 717 938**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QO-JVUHD-7RU0J-0RF-K74EY-FB0BZ

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 658 986	9 658 986
Underhållsfond		2 923 813	1 553 813
Summa bundet eget kapital		**12 582 799**	**11 212 799**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 250 288	-28 761 296
Årets resultat		1 735 620	1 881 008
Summa fritt eget kapital		**-26 514 668**	**-26 880 288**
SUMMA EGET KAPITAL		**-13 931 869**	**-15 667 489**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*12 , 13*	55 170 507	82 453 289
Summa långfristiga skulder		**55 170 507**	**82 453 289**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**55 170 507**	**82 453 289**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*12 , 13*	86 663 504	61 280 722
Mottagna depositioner		33 600	31 100
Medlemmarnas reparationsfond		79 587	79 587
Leverantörsskulder		256 893	444 577
Skatteskulder		107 157	87 145
Övriga skulder		322 552	230 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	1 733 319	1 778 269
Summa kortfristiga skulder		**89 196 612**	**63 932 138**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**89 196 612**	**63 932 138**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**130 435 250**	**130 717 938**

- Distribuerat av Mäklarsamhället Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: A8QOA-MVUOH-7ABOF-74EYK-FB0BZ

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		6 007 696	6 610 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		958 420	958 420
Summa		**6 966 116**	**7 568 684**
Erhållen ränta		92 428	167 735
Erlagd ränta		-4 364 504	-4 896 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 694 040**	**2 839 428**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		4 631	-460 657
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-118 308	612 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 580 363**	**2 991 217**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-1 900 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 900 000**	**-1 900 000**
Årets kassaflöde		**680 363**	**1 091 217**
Likvida medel vid årets början		**7 210 540**	**6 119 323**
Likvida medel vid årets slut		**7 890 903**	**7 210 540**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QQ-JVUHD-7R0J0-0RF-K74EY-FB0BZ

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnad	100
Balkonger	50

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	12 802 608	12 647 832
Hyresintäkter förråd	10 356	8 630
Totalt årsavgifter och hyror	**12 812 964**	**12 656 462**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: A8QOJVHD-RU0UHD-K74EJ-F0BRZ

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Gemensamhetslokal	13 500	13 500
Vatten *	215 658	0
El, laddplatser	66 233	71 366
Försäkringsersättningar	0	263 601
Överlåtelseavgifter	14 251	11 732
Övriga intäkter **	37 801	21 655
Totalt övriga rörelseintäkter	**347 443**	**381 854**

* Individuell mätning och debitering av vattenförbrukning fr.o.m. 2025-07-01.
** Intäkt 2025 inkluderar 36 934 kr återbäring från Länsförsäkringar. Intäkt 2024 inkluderar 21 206 kr återbäring från Länsförsäkringar.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	220 939	208 742
Vatten och avlopp	494 955	633 506
Avfallshantering	363 737	308 496
Serviceavtal	56 544	0
Besiktningskostnader	7 438	6 875
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 886
Trädgårdsskötsel	125 045	111 211
Snöröjning	263 332	269 693
Bevakningskostnader	51 856	51 015
Övriga utgifter för köpta tjänster	367	3 068
Bredband/digital-TV/IP-telefoni	431 402	425 475
Försäkringar	449 056	340 464
Förbrukningsmaterial	18 987	15 331
Fastighetsavgift	1 521 174	1 438 275
	4 004 831	**3 814 037**
Reparationer		
Dörrar/portar/lås	4 037	0
El	9 656	1 600
Värme	230 208	159 646
Ventilation	5 295	0
VA & sanitet	55 643	256 750
Markytor	65 700	8 036
P-platser/garage	1 569	2 525
Övrigt *	20 544	0
Vattenskador	22 339	405 108
	414 991	**833 665**
Planerat underhåll		
Värme	873 165	0
Markytor **	85 625	-15 160
	958 790	**-15 160**
Totalt fastighetskostnader	**5 378 613**	**4 632 542**

* Kostnad 2025 avser renovering av staket.
** Positiv kostnad 2024 avser retroaktivt dragen investeringsmoms på laddstolpsinstallation 2022.

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QO-JVUHD-7RU0J-0RFYK-74EJY-FB0BZ

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Medlemskap Bostadsrätterna	9 130	9 135
Förvaltningskostnader	206 666	194 131
Revision	36 571	51 046
Tele och post	15 092	5 662
Tele- och datakommunikation	1 182	2 843
Kontorsmateriel och trycksaker	611	273
Bankkostnader	6 780	6 619
Hyra av anläggningstillgångar *	12 983	13 076
IT-tjänster	5 919	1 975
Övriga externa tjänster **	8 819	90 326
Övriga externa kostnader	1 899	800
Totalt övriga kostnader	**305 652**	**375 885**

* Kostnad avser hyra av kopieringsmaskiner.
** Kostnad 2024 avser konsultarvoden i samband med kontroll/byggledning samt urkoppling från Stadsmiljökontorets belysningsnät.

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Arvode styrelsen	264 400	257 800
Arvode servicegruppen	140 700	122 400
Sociala kostnader	104 926	81 005
Totalt personalkostnader	**510 026**	**461 205**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	958 420	958 420
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**958 420**	**958 420**

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	93 777 000	93 777 000
Mark	51 588 000	51 588 000
Utgående anskaffningsvärden	**145 365 000**	**145 365 000**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 22 897 586	- 21 939 166
Årets avskrivning på byggnader	- 958 420	- 958 420
Utgående avskrivningar	**-23 856 006**	**-22 897 586**
Utgående redovisat värde	**121 508 994**	**122 467 414**
Varav		
Byggnader	69 920 994	70 879 414
Mark	51 588 000	51 588 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	160 998 000	160 998 000
Taxeringsvärde mark	156 285 000	156 285 000
	317 283 000	**317 283 000**

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	148 029 000	148 029 000
Summa:	**148 029 000**	**148 029 000**

- Distribuerat av Mäklarsamhället Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: A8QO0-MUHJD-RUOJA-4EJY-FB0BZ

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	71 209	0
Övriga upplupna intäkter	23 856	285 731
Förutbetald försäkring	459 723	447 006
Övriga förutbetalda kostnader	162 803	224 067
Summa	**717 591**	**956 804**

Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	16 918	20 895
Transaktionskonto Handelsbanken	2 949 739	2 467 071
Transaktionskonto Swedbank	293 634	90 895
Transaktionskonto Nordea	149 949	151 249
Placeringskonto SBAB	4 378 973	4 378 973
Placeringskonto Swedbank	101 690	101 457
Summa	**7 890 903**	**7 210 540**

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	86 663 504	61 280 722
Förfaller 2-5 år från balansdagen	55 170 507	82 453 289
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**141 834 011**	**143 734 011**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	2026-01-12	1,93 %	17 000 000	17 000 000
SBAB *	2026-01-29	2,91 %	17 820 523	18 220 523
SBAB *	2026-05-15	2,90 %	13 642 006	13 842 006
SBAB *	2026-07-14	2,83 %	9 650 000	9 750 000
SBAB	2026-09-15	4,64 %	9 782 782	10 182 782
SBAB *	2026-09-22	2,77 %	10 568 193	10 768 193
SBAB *	2026-10-26	2,89 %	7 700 000	7 800 000
SBAB	2027-02-12	1,93 %	18 150 000	18 350 000
SBAB	2028-06-29	3,82 %	12 694 717	12 994 717
SBAB	2029-05-21	3,81 %	24 825 790	24 825 790
Summa skulder till kreditinstitut			**141 834 011**	**143 734 011**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-86 663 504	-61 280 722
			55 170 507	**82 453 289**

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum med räntebindningsperiod 90 dagar.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Pennebokumentnyckel: A8QO-MUHD-74EY-7BOBZ
- Distribuerat av Mäklarsamhället Utveckling i Sverige AB -

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	405 512	414 955
Förutbetalda intäkter	1 044 535	1 039 784
Upplupna revisionsarvoden	35 300	33 350
Övriga upplupna kostnader	247 972	290 180
Summa	**1 733 319**	**1 778 269**

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QQ-1VUHD-7R0J0-0RF-K74EY-FBBBZ

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

Kristina Hellberg
Ordförande

Anne Tornéus
Ledamot

Cliff Richo Holten
Ledamot

Fredric Kjellin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0A8QQ-JVUHD-7R0J0-0RFYK-74EYT-B0BZ

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNE TORNÉUS
Ledamot
Serienummer: c7800bdb9be676[…]670cfead02b85
IP: 80.217.xxx.xxx
2026-05-19 11:20:01 UTC

CLIFF RICHO HOLTEN
Ledamot
Serienummer: d4bad9a2257233[…]343ad3e974512
IP: 212.247.xxx.xxx
2026-05-19 11:25:28 UTC

KRISTINA HELLBERG
Ordförande
Serienummer: da16aeb840236b[…]61351da936605
IP: 80.217.xxx.xxx
2026-05-19 12:05:13 UTC

FREDRIC KJELLIN
Ledamot
Serienummer: b9f34e14275ccc[…]23e09a02025d6
IP: 94.234.xxx.xxx
2026-05-19 12:32:41 UTC

Lars Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor
Serienummer: 44102bc39e3719[…]ceb9bb86282b8
IP: 195.67.xxx.xxx
2026-05-19 13:51:58 UTC

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneodokumentnyckel: A8QO-VUHD-RUOAF-74EYK-FB0BZ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedensberg
Org.nr 716444-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedensberg för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: BSSS2-QWLTH-OPPAW-4QZ6S-ISSS2

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smedensberg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: BSSI-ZQW4T-HTHOP-4PPAH-QPAWT

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektronsiska underskrift

_____
Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: BSSI-ZQW4T-HOHPP-8RWAT-ZOSCV-MJHTH

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor
Serienummer: 44102bc39e3719[…]ceb9bb86282b8
IP: 195.67.xxx.xxx
2026-05-19 13:51:58 UTC

BankID

- Distribuerat av Makfarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: BS3I3-ZQ7AR-QFPOH-1L4IN-ZYOSO-1IV0J

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.