

Årsredovisning

för



BRF Smeden 1
VAXHOLM

769610-8096
Räkenskapsåret
2024



B1LrYEXzgl-r1eLrKE7Gex

Styrelsen för Brf Smeden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-19.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket.

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastigheten Smeden 1 / Förvärv 2004 / Kommun Vaxholm

Föreningen innehar mark med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Protector

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Byggnadens uppvärmning sker med värmepumpar samt fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 4 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 4227 kvm, varav 4135 kvm utgör lägenhets-Yta och 92 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 43 (42) lägenheter med bostadsrätt och 5 (5) lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	0
2 rok	1
3 rok	21
4 rok	26
S:a	48

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer upprättad underhållsplan.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Vaxholms Bokföringsbyrå AB;
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning
Följande har skötts i egen regi;
Teknisk förvaltning

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Soile Saari	Ordförande
Catarina Dahlin	Sekreterare
Margareta Hammargren	Kassör
Mikael Wedin	Ledamot
Alexej Klimenko	Ledamot
Linda Lagerström	Suppleant
Jan Ekstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Beatrice Fejde / Sonora Revision AB / ordinarie extern

Valberedning

Hans Orest / sammankallande
Karin Hök

Stämmor

Ordinarie 2024-06-17

Extra årsstämma 2025-05-04, val av ny revisor då fg års revisor valt att avsäga sig uppdraget pga personliga skäl. Beatrice Fejde som arbetar på samma revisionsbyrå har godtagit att ta över uppdraget.

Föreningen har sitt säte i Vaxholms Kommun, Stockholms Län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av styr och regler utrustning samt värmepumpar är slutfört.
Spolning av stammar är utfört i april och maj 2024.
Underhåll och reparation av våra tak utfört av Säkra Tak.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början är 55 st,
tillkommit under året 7 st, avgått under året 4 st.
Antalet medlemmar vid årets slut 58 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.
Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelse avgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 969	2 893	2 606	2 629
Resultat efter finansiella poster	-999	-56	-1 005	-484
Soliditet (%)	69	69	67	66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	632	590	547	546
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 559	4 566	5 057	5 063
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 119	5 128	5 802	5 809
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	194	109	211
Räntekänslighet (%)	8	9	11	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	315	262	259	220
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	75	76	75

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 461 948	8 525 673	360 343	-5 902 044	-55 647	44 390 273
Disposition av föregående års resultat:			261 000	-316 647	55 647	0
Årets resultat					-999 161	-999 161
Belopp vid årets utgång	41 461 948	8 525 673	621 343	-6 218 691	-999 161	43 391 112

Föreningen har under året gjort ett negativt resultat. Styrelsens kommentar till detta är att föreningen endast gör ett mindre negativt resultat om man justerar för avskrivningar. Föreningen äger dessutom 5 st hyreslägenheter som kan avyttras vid behov.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 218 692
årets förlust	-999 161
	-7 217 853

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	261 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-613 800
i ny räkning överföres	-6 865 053
	-7 217 853

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 969 332	2 892 780
Övriga rörelseintäkter		4 790	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 974 122	2 892 780
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 091 283	-2 137 555
Personalkostnader		-37 783	-36 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-611 269	-611 269
Summa rörelsekostnader		-3 740 335	-2 785 556
Rörelseresultat		-766 213	107 224
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110 765	90 812
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 713	-253 683
Summa finansiella poster		-232 948	-162 871
Resultat efter finansiella poster		-999 161	-55 647
Resultat före skatt		-999 161	-55 647
Årets resultat		-999 161	-55 647

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	60 498 382	61 109 651
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 498 382	61 109 651

Summa anläggningstillgångar

60 498 382

61 109 651

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 197	0
Övriga fordringar		144	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 498	69 155
Summa kortfristiga fordringar		115 839	69 162

Kassa och bank

Kassa och bank		2 712 446	2 841 561
Summa kassa och bank		2 712 446	2 841 561
Summa omsättningstillgångar		2 828 285	2 910 723

SUMMA TILLGÅNGAR

63 326 667

64 020 374

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	49 987 621	49 987 621
Fond för yttre underhåll	621 343	360 343
Summa bundet eget kapital	50 608 964	50 347 964

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 218 692	-5 902 044
Årets resultat	-999 161	-55 647
Summa fritt eget kapital	-7 217 853	-5 957 691
Summa eget kapital	43 391 111	44 390 273

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	0	7 463 401
Summa långfristiga skulder	0	7 463 401

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18 849 665	11 417 714
Leverantörsskulder	395 219	85 982
Skatteskulder	154 512	149 184
Övriga skulder	17 658	10 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 049	275 623
Förutbetalda avgifter och hyror	266 453	227 661
Summa kortfristiga skulder	19 935 556	12 166 700

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

63 326 667 64 020 374

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-999 161

-55 647

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

611 269

611 269

Betald skatt

5 191

77 053

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

-382 701

632 675

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-22 733

-3 194

Förändring av kortfristiga fordringar

-34 343

11 986

Förändring av leverantörsskulder

309 237

-72 051

Förändring av kortfristiga skulder

32 875

36 178

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-97 665

605 594

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-31 450

-2 028 436

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-31 450

-2 028 436

Årets kassaflöde

-129 115

-1 422 842

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 841 561

4 264 403

Likvida medel vid årets slut

2 712 446

2 841 561

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Värmepumpsanläggning	20 år
Hissanläggning	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med

årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll.
Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 325 692	2 173 380
Hyror bostäder	513 774	509 238
Hyror förråd	46 466	47 390
Hyror parkeringsplatser	83 400	82 000
	2 969 332	2 812 008

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv.

Not 3 Specifikation övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	35 160	31 156
Trädgård	1 998	695
Myndighetstillsyn	6 213	4 113
Renhållning	137 900	127 960
Städning	88 512	93 876
Vatten	549 661	395 478
El	254 992	256 546
Fjärrvärme	498 846	430 357
Rep. o Underhåll	873 096	210 061
Fastighetsförsäkring	66 024	60 022
Kabel-TV	119 301	107 493
Samfälligheten	118 948	103 450
Tvättstuga	14 851	8 421
Hiss	41 305	52 187
Fastighetsskatt	78 240	76 272
Fast telefoni/hiss	12 580	9 428
Bredband	1 124	2 754
Revisionsarvode	44 344	26 500
Styrelseomkostnader	56 100	50 791
Redovisningstjänster	70 000	71 548
Bankkostnader	1 658	1 639
Övriga kostnader	20 430	16 808
	3 091 283	2 137 555

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 530 502	68 530 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 530 502	68 530 502
Ingående avskrivningar	-7 420 851	-6 809 582
Årets avskrivningar	-611 269	-611 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 032 120	-7 420 851
Utgående redovisat värde	60 498 382	61 109 651
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	87 000 000	87 000 000
Bokfört värde byggnader	41 995 055	42 606 324
Bokfört värde mark	18 503 327	18 503 327
	60 498 382	61 109 651

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 566	306 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 566	306 566
Ingående avskrivningar	-306 566	-306 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 566	-306 566
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Villkor skulder till kreditinstitut

	Ränta	Skuld	Skuld
Långivare - villkorsändringsdag	%	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank - rörlig tremånader 250228	2,961	9 737 304	9 797 190
Swedbank - 250124	1,19	7 494 861	7 494 861
Swedbank - rörlig tremånader 250315	3,373	1 617 500	1 617 500
Kortfristig-amorteras		-31 450	-31 460
Kortfristig-omsättes		-18 818 215	-11 386 254
		0	7 491 837

De lån som har villkorsändringsdag under 2025 har redovisats som kortfristiga men finansieringen är långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 600 000	38 600 000
	38 600 000	38 600 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Soile Saari
Ordförande

Mikael Wedin

Margareta Hammargren

Alexej Klimenko

Catarina Dahlin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 10:43

SENT BY OWNER:

Ingela Kågerud • 27.05.2025 15:08

DOCUMENT ID:

r1eLrKE7Gex

ENVELOPE ID:

B1LrYEXzgl-r1eLrKE7Gex

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Smeden 1.pdf

15 pages

SHA-512:

566ae36f1af08e665d574359449b2eeddada4ec09d575
b2e44b70a1562605177b907bfecd7eabfd28b552529108
c3693443d855c4a775cd7cf6ccbd7eeb7bc5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARGARETA HAMMARG REN margareta.ham margren@ vaxholmsbokforingsbyra. se	 Signed	27.05.2025 15:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/08/09) IP: 193.234.156.18
2. Catarina Anna Maria Dahli n catarina.dahlin@lansforsa kringar.se	 Signed	27.05.2025 15:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/11/20) IP: 78.82.59.219
3. SOILE MARJAANA SAARI soilesaari@outlook.com	 Signed	27.05.2025 16:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/28) IP: 94.234.76.197
4. ALEXEJ KLIMENKO alexej.klimenko@gmail.co m	 Signed	27.05.2025 16:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/03/25) IP: 62.20.70.220
5. SVEN MIKAEL WEDIN mickewedin@outlook.co m	 Signed	28.05.2025 10:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/12/05) IP: 212.214.131.200
6. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	 Signed	28.05.2025 10:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16) IP: 4.223.158.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed