Årsredovisning 2025

Brf Smalhusen

769632-0261



BynTZJveGI-rJaaWkvIzI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smalhusen

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

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

Underskrifter ..... **s. 16**

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

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.

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-27 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
Gamla stenhuset	2017	Nacka
Nya stenhuset	2017	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 15 hyreslägenheter och 67 bostadsrätter om totalt 4 816 kvm och 7 lokaler om 75 kvm. Byggnadernas totalyta är 4891 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Helgesson	Ordförande
Laura Cars	Suppleant
Lisa Mary Therese Andersson	Suppleant
Eva Camilla Elisabeth Andersson	Styrelseledamot
Karin Lundqvist	Styrelseledamot
Maria Hellborg	Styrelseledamot
Rasmus Steyner Randén	Styrelseledamot
Timothy Mattsson	Styrelseledamot

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Valberedning

Jenny Wikstrand

Firmateckning

Firman teckans av två medlemmar ur styrelsen.

Revisorer

William Sjöberg	Revisor
Göran Moden	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Föreningen hade en extra stämma i januari 2025 för att välja revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2025 Renovering av fasad och balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsförvaltning	Oden drift och smide
Underhållsplan	Svenska fastighetslogostik

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Spisbrödsgaragets samfällighet ga:138 och ga:139, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten omfattar två gemensamhetsanläggningar varav ena är vi ägare till 7,37% (GA:138) samt 10,66% (GA:139).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har lämnat den samfällighet som gemensamt ägde VA nätet ut till ön då den upplösts och VA nätet nu ägs och drivs av kommunen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av fastighetsservice.

Övriga uppgifter

Renovering av fasader och balkonger har dragit ut på tiden efter Länsstyrelsens skyddsstopp. Sista delarna av projektet genomförs under 2026.

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 451 812	5 309 833	4 648 480	4 397 369
Resultat efter fin. poster	-3 486 728	-2 573 874	-2 670 222	-2 838 629
Soliditet (%)	62	63	66	67
Yttre fond	506 000	137 000	73 000	73 000
Taxeringsvärde	143 555 000	123 000 000	123 000 000	123 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	960	929	774	717
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,7	67,2	63,6	62,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 196	18 196	15 597	15 597
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 312	14 176	12 151	12 280
Sparande / kvm totalyta, kr	-30	113	95	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	30	37	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	253	247	228	210
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	86	113	91	68
Energikostnad / kvm totalyta, kr	371	391	356	322
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	2,35	2,08	1,54
Räntekänslighet (%)	18,96	19,59	20,15	21,77

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.

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Upplysning vid förlust

Nytt lån har lett till en högre belåning och räntekostnader. Ny leverantör av fastighetsskötsel har lett till att reparationer som tidigare skjutits på framtiden åtgärdats. Kostnad för antikvarie i samband med renovering av huset har medfört en extra kostnad på renovering av fasad och balkonger. Avgiftsnivåerna kommer att ses över.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	145 461 552	-	-	145 461 552
Upplåtelseavgifter	3 301 341	-	-	3 301 341
Fond, yttre underhåll	137 000	-	369 000	506 000
Balanserat resultat	-21 700 067	-2 573 874	-369 000	-24 642 941
Årets resultat	-2 573 874	2 573 874	-3 486 728	-3 486 728
Eget kapital	**124 625 952**	**0**	**-3 486 728**	**121 139 224**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 642 941
Årets resultat	-3 486 728
Totalt	**-28 129 669**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	430 665
Att från yttre fond i anspråk ta	-267 445
Balanseras i ny räkning	-28 292 889
	-28 129 669

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

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 451 812	5 309 833
Övriga rörelseintäkter	3	-697	2 798
Summa rörelseintäkter		**5 451 115**	**5 312 631**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 183 398	-2 927 557
Övriga externa kostnader	9	-319 648	-230 884
Personalkostnader	10	-234 807	-138 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 072 263	-3 131 640
Summa rörelsekostnader		**-6 810 116**	**-6 428 317**
RÖRELSERESULTAT		**-1 359 001**	**-1 115 686**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 488	73 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 206 215	-1 532 030
Summa finansiella poster		**-2 127 727**	**-1 458 188**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 486 728**	**-2 573 874**
ÅRETS RESULTAT		**-3 486 728**	**-2 573 874**

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	176 252 816	179 308 147
Maskiner och inventarier	13	47 743	64 675
Pågående projekt	14	12 826 777	6 336 490
Summa materiella anläggningstillgångar		**189 127 336**	**185 709 312**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**189 127 336**	**185 709 312**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		78 114	66 300
Övriga fordringar	15	4 521 706	3 363 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	150 151	349 876
Summa kortfristiga fordringar		**4 749 971**	**3 779 696**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 605 023	9 679 726
Summa kassa och bank		**2 605 023**	**9 679 726**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**7 354 994**	**13 459 422**
SUMMA TILLGÅNGAR		**196 482 330**	**199 168 734**

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 762 893	148 762 893
Fond för yttre underhåll		506 000	137 000
Summa bundet eget kapital		**149 268 893**	**148 899 893**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 642 941	-21 700 067
Årets resultat		-3 486 728	-2 573 874
Summa ansamlad förlust		**-28 129 669**	**-24 273 941**
SUMMA EGET KAPITAL		**121 139 224**	**124 625 952**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 000 000	60 000 000
Övriga långfristiga skulder		2 802 500	2 802 500
Summa långfristiga skulder		**32 802 500**	**62 802 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	40 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		1 027 812	211 584
Skatteskulder		280 578	263 958
Övriga kortfristiga skulder		468 602	539 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	763 614	724 797
Summa kortfristiga skulder		**42 540 606**	**11 740 282**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**196 482 330**	**199 168 734**

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 359 001**	**-1 115 686**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 072 263	3 131 640
	1 713 262	**2 015 954**
Erhållen ränta	78 488	73 842
Erlagd ränta	-2 178 073	-1 759 796
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-386 323**	**330 000**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 035	119 169
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	821 407	-436 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**448 120**	**12 191**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 490 287	-6 336 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-6 490 287**	**-6 336 490**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	10 000 000
Depositioner	-49 225	-7 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-49 225**	**9 992 750**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-6 091 392**	**3 668 451**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**10 239 358**	**6 570 907**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 147 966**	**10 239 358**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smalhusen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	2,50 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	1,33 - 5,00 %
Ventilation	5,00 %
Stamledningar Värme	5,00 - 6,66 %
El	6,66 %
Fönster	2,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 691 612	3 572 711
Hyresintäkter, bostäder	1 311 394	1 198 396
Hyresintäkter, lokaler	394 903	510 389
Hyresintäkter, p-platser	17 820	0
Kabel-TV/Bredband	18 840	10 990
Intäktsreduktion	-10 530	0
Övriga intäkter	27 773	17 347
Summa	**5 451 812**	**5 309 833**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-1
Övriga intäkter	-700	0
Övriga rörelseintäkter	0	2 799
Summa	**-697**	**2 798**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 532	87 960
Städning	88 705	86 788
Besiktning och service	25 004	21 434
Trädgårdsarbete	4 733	1 509
Snöskottning	14 147	16 187
Övrigt	7 472	5 381
Summa	**199 593**	**219 259**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	32 613
Bostäder	43 406	0
Bostäder VVS	33 938	0
Tvättstuga	7 253	19 400
Dörrar och lås/porttele	5 034	7 756
VA	33 446	46 775
Värme	6 328	15 205
Ventilation	20 606	4 550
El	7 737	4 213
Tak	5 950	8 175
Fönster	0	20 125
Försäkringsärende/vattenskada	109 300	0
Summa	**272 998**	**158 812**

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	93 070	0
VA	74 375	0
Fönster	100 000	0
Summa	**267 445**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	154 791	149 993
Uppvärmning	1 239 528	1 221 257
Vatten	419 423	558 578
Sophämtning	161 102	103 504
Summa	**1 974 844**	**2 033 332**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 849	79 397
Självrisker	0	56 085
Kabel-TV	157 884	134 231
Bredband	1 972	2 364
Arvode teknisk förvaltning	17 647	56 934
Samfällighet	58 248	53 483
Fastighetsskatt	146 918	133 660
Summa	**468 518**	**516 154**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	678	0
Övriga förvaltningskostnader	134 756	65 239
Juridiska kostnader	29 823	28 813
Revisionsarvoden	34 732	20 300
Ekonomisk förvaltning	88 749	76 070
Konsultkostnader	30 910	40 463
Summa	**319 648**	**230 884**

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 201 784	1 527 734
Övriga räntekostnader	4 431	4 296
Summa	**2 206 215**	**1 532 030**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 169 905	200 169 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**200 169 905**	**200 169 905**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 861 758	-17 747 050
Årets avskrivning	-3 055 331	-3 114 708
Utgående ackumulerad avskrivning	**-23 917 089**	**-20 861 758**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**176 252 816**	**179 308 147**
I utgående restvärde ingår mark med	*70 810 781*	*70 810 781*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 339 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	56 216 000	57 000 000
Summa	**143 555 000**	**123 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 325	125 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**125 325**	**125 325**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-60 650	-43 718
Årets avskrivning	-16 932	-16 932
Utgående ackumulerad avskrivning	**-77 582**	**-60 650**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**47 743**	**64 675**

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	6 336 490	0
Årets investeringar	6 490 287	6 336 490
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	**12 826 777**	**6 336 490**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	507	99
Skattefordringar	2 802 500	2 802 500
Övriga fordringar	175 756	1 288
Nabo Klientmedelskonto	1 239 649	556 296
Borgo	303 294	3 337
Summa	**4 521 706**	**3 363 519**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 798	242 647
Fastighetsskötsel	4 961	4 961
Försäkringspremier	38 318	36 209
Kabel-TV	39 996	39 471
Bredband	0	192
Förvaltning	25 078	26 396
Summa	**150 151**	**349 876**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-06-28	3,37 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2028-06-28	2,52 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2027-06-28	3,25 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2026-12-28	3,31 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2026-12-28	2,37 %	10 000 000	10 000 000
Summa			**70 000 000**	**70 000 000**
Varav kortfristig del			40 000 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 000 000 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.

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 514	6 893
El	14 319	14 461
Uppvärmning	168 380	162 717
Vatten	33 468	0
Löner	21 622	19 482
Bredband	119	0
Utgiftsräntor	11 878	29 711
Förutbetalda avgifter/hyror	463 064	470 283
Beräknat revisionsarvode	21 250	21 250
Summa	**763 614**	**724 797**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Nacka

Anders Helgesson
Ordförande

Eva Camilla Elisabeth Andersson
Styrelseledamot

Karin Lundqvist
Styrelseledamot

Maria Hellborg
Styrelseledamot

Rasmus Steyner Randén
Styrelseledamot

Timothy Mattsson
Styrelseledamot

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

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB
William Sjöberg
Revisor

Göran Modeen
Intern Revisor

BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
31.05.2026 09:33

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 29.05.2026 11:52

DOCUMENT ID:
rJaaWkvlzl

ENVELOPE ID:
BynTZJveGl-rJaaWkvlzl

DOCUMENT NAME:
Brf Smalhusen, 769632-0261 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
5f0edf0a64d97e78d21d36b8dcbefa8d50e5c725767648
6b1b4512c7399f3e6cf7acd1872f96621d1b3403007368
24936ad488bd84a9b3a1ed57285419f1082d

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. **ANDERS GUNNAR HELGESSON**	**Signed**	**29.05.2026 11:53**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.gunnar.helgesson@gmail.com	Authenticated	29.05.2026 11:53	Low	IP: 94.191.152.218
2. **KARIN LUNDQVIST**	**Signed**	**29.05.2026 22:07**	**eID**	**Swedish BankID**
karin.lundqvist21@gmail.com	Authenticated	29.05.2026 21:26	Low	IP: 83.255.63.220
3. **Rasmus Martin J Steyner Randén**	**Signed**	**30.05.2026 11:00**	**eID**	**Swedish BankID**
graffmus@me.com	Authenticated	30.05.2026 10:59	Low	IP: 104.28.31.63
4. **TIMOTHY MATTSSON**	**Signed**	**30.05.2026 11:35**	**eID**	**Swedish BankID**
timothyemattsson@gmail.com	Authenticated	29.05.2026 23:20	Low	IP: 83.255.63.160
5. **Maria Hanna Elisabet Hellborg**	**Signed**	**30.05.2026 11:39**	**eID**	**Swedish BankID**
mariahellborg@hotmail.com	Authenticated	30.05.2026 10:51	Low	IP: 83.255.63.20
6. **Eva Camilla Elisabeth Andersson**	**Signed**	**30.05.2026 15:57**	**eID**	**Swedish BankID**
pirjolee@gmail.com	Authenticated	30.05.2026 15:17	Low	IP: 83.255.61.138
7. **WILLIAM SJÖBERG**	**Signed**	**30.05.2026 17:15**	**eID**	**Swedish BankID**
william@brf-experten.se	Authenticated	30.05.2026 17:15	Low	IP: 209.206.25.214
8. **GÖRAN MODEEN**	**Signed**	**31.05.2026 09:33**	**eID**	**Swedish BankID**
goran.modeen@gmail.com	Authenticated	31.05.2026 09:31	Low	IP: 83.255.62.50

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smalhusen, org.nr 769632-0261.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smalhusen.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis Vi 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 den 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. 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

Mina 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 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 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 revisionen 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 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.

- 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.

- 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.

Hkn6W1Pgzg-rkppWJweze

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 Brf Smalhusen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

William Sjöberg
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Göran Modeen
Internrevisor

Hkn6W1Pgzg-rkppWJweze

SEALED BY Verified HKN6W1PGZG-RKPPWJWEZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.06.2026 16:17

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 29.05.2026 11:52

DOCUMENT ID:
rkppWJweze

ENVELOPE ID:
Hkn6W1Pgzg-rkppWJweze

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Smalhusen.pdf
2 pages

SHA-512:
e3a9c3b0afbcb98e0f6824d16618061ab5abdeffeeb2f7d
91f67396b52789437c2e98c715ca3d325b2f459e47e2b0
392b045444e1e7931954db4bb84adf7bb6f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM SJÖBERG	Signed	30.05.2026 17:14	eID	Swedish BankID
william@brf-experten.se	Authenticated	30.05.2026 17:14	Low	IP: 209.206.25.214
2. GÖRAN MODEEN	Signed	01.06.2026 16:17	eID	Swedish BankID
goran.modeen@gmail.com	Authenticated	01.06.2026 16:05	Low	IP: 83.255.62.50

* 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