

Årsredovisning 2025

Brf Tuvebo Smedja

769635-8865



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tuvebo Smedja

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-09 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
Bostadsrättsföreningen Tuvebo Smedja	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB / IF

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 263 kvm och 4 lokaler om 443 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Pettersson	Ordförande
Aymen Mohammed Zein	Styrelseledamot
Christer Svensson	Styrelseledamot
Mattias Larsson	Styrelseledamot
Petteri Lindö	Styrelseledamot
Kjell Eriksson	Suppleant

Valberedning

Eva Svensson, Eva-Lena Svensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Helin Karam Revisor Bo Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Besiktning av hissar
Inspektion av rökluckor
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Planerade underhåll

2026 ● Inspektion av rökluckor
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)
Besiktning av hissar
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel, nät och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsförsäkring	Proinova / IF
Fastighetslån	Swedbank
Fastighetslån och sparande	SBAB
Teknisk förvaltning	FR Fastighetsservice
Vatten och avlopp	Göteborgs kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tuvebo Samfällighet, med en andel på 41%.

Samfälligheten förvaltar ytor som är gemensamma för brf. Ateljé, Smedja och Glashytta. Med det menas innergården (sommar och vinter), gårdshus, gästlägenhet, tvättstuga, cykelrum och garage.

Övrig verksamhetsinformation

Uppdraget styrelsen fick för två år sedan från föreningsstämman att utreda inglasning av balkonger hos dem som så önskade. Det har utvecklats till en synnerligen seg historia. Till den grad att styrelserna i både Smedja och Ateljé beslutade att ge mandat åt en arbetsgrupp att driva igenom detta. Arbetsgruppen har bestått av Christer och Eva Svensson (Smedja) och Sofia Malik (Ateljé). Genom deras arbete har antalet önskade inglasade kvadratmeter reducerats till att i stort passa antalet tillgängliga kvadratmeter i det ursprungliga bygglov. Trots det har föreningen inte beviljats bygglov. Ärendet ligger nu hos Byggnadsnämnden för beslut i april 2026.

I mitten av november genomfördes den femåriga garantibesiktningen. Under två dagar gick byggnadskunnigt folk igenom delägarnas anmärkningar. De letade avvikelser i områden som bygg, el och hiss, styr, ventilation, VVS, tak, fasad och mark. Samtliga avvikelser dokumenterades i protokoll. Avvikelserna skall nu åtgärdas genom Wästbyggs försorg. Förhoppningsvis kommer dessa vara åtgärdade innan första halvårets slut 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har styrelsen fortsatt att minska risken för föreningens ekonomi genom att göra två extra amorteringar, på föreningens lån, på totalt 1,3 miljoner. Dessa amorteringar är utöver de löpande amorteringarna som sker varje förfallodag. Att föreningen har stora lån var den enda anmärkning vår revisor gjorde efter revisionen av föreningens räkenskaper och styrelsens administration för räkenskapsåret 2024. Medlemmarnas hyra låg under 2025 oförändrad. Inför varje förfallodag konkurransutsätter styrelsen ett flertal banker för att hitta det bästa erbjudandet. Detta är en kostnadsfri tjänst via Nabo. Medlemmarnas hyra låg under 2025 oförändrad. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

På föreningens lokalfront har det under året hänt en hel del. Tre av de fyra lokalerna var inblandade i varierande grad. Direkten fick en ny ägare då den tidigare avsåg att söka lyckan i USA. Även Tuve Barbershop bytte ägare. Den tidigare ägaren hade svårt att få verksamheten att lyfta vilket medförde svårigheter att betala hyran.

Under året beslutade styrelsen att byta lokalmäklare till den än så länge tomma lokal tre. Trots flera intressenter och hyresrabatter under första halvåret är lokalen i skrivande stund fortfarande outhyrd.

Övriga uppgifter

Även DoubleZero haft det svårt att klara ekonomin. Det berodde bland annat på att lokalen var för liten för att ge alla som önskade en plats att äta. Den andra bidragande orsaken har varit att värmen i lokalen, under den kalla årstiden, inte varit tillräcklig för restaurangens gäster att sitta äta och dricka i lugn och ro. Styrelsen kontaktade Wästbygg i höstas för att med deras hjälp analysera varför värmesystemet inte ger tillräcklig värme. Problemet registrerades också i protokollet från femårs besiktningen. På grund av detta beslutade styrelsen i mars att lämna en rabatt på 37% av bashyran under ett år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 852 643	5 023 017	5 412 939	4 536 425
Resultat efter fin. poster	-344 617	-736 811	401 700	-248 389
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	1 374 816	705 885	470 590	235 295
Taxeringsvärde	109 743 000	115 743 000	115 743 000	115 743 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	808	803	743
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	68,5	60,5	69,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 412	13 879	14 128	14 307
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 819	11 195	11 396	11 541
Sparande / kvm totalyta, kr	244	182	394	263
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	41	40	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	58	49	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	23	27	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	136	123	116	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	3,34	2,60	1,17
Räntekänslighet (%)	16,12	17,18	17,60	19,25

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 el och vatten (totalt 382 893 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust härrör sig i hög grad från avskrivningar. Kostnader för garantibesiktningen bidrog också. Dessa hade vi inte tagit höjd för i budgetarbetet för 2025. Sparandet har fortfarande ökat markant från tidigare år och ligger i fas med underhållsbehovet varav vi ser att vi ligger långsiktigt rätt i avgiften. Styrelsen följer löpande kostnadsökningar och underhåll så att avgiften ligger rätt över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	147 521 000	-	-	147 521 000
Upplåtelseavgifter	26 021 079	-	-	26 021 079
Fond, yttre underhåll	705 885	-	668 931	1 374 816
Balanserat resultat	-472 522	-736 811	-668 931	-1 878 265
Årets resultat	-736 811	736 811	-344 617	-344 617
Eget kapital	173 038 630	0	-344 617	172 694 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 878 265
Årets resultat	-344 617
Totalt	-2 222 882

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	690 606
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 851
Balanseras i ny räkning	-2 906 637
	-2 222 882

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 852 644	5 023 017
Övriga rörelseintäkter	3	-7	3 380
Summa rörelseintäkter		4 852 637	5 026 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 704 974	-1 732 441
Övriga externa kostnader	9	-27 643	-268 438
Personalkostnader	10	-143 680	-109 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 690 332	-1 679 376
Övriga rörelsekostnader		-44 250	0
Summa rörelsekostnader		-3 610 879	-3 789 664
RÖRELSERESULTAT		1 241 758	1 236 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 006	23 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 596 381	-1 997 523
Summa finansiella poster		-1 586 375	-1 973 544
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-344 617	-736 811
ÅRETS RESULTAT		-344 617	-736 811

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	228 670 975	230 361 307
Summa materiella anläggningstillgångar		228 670 975	230 361 307
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		228 670 975	230 361 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		105 416	198 915
Övriga fordringar	13	1 610 180	1 973 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	282 223	141 929
Summa kortfristiga fordringar		1 997 819	2 314 589
Kassa och bank			
Kassa och bank		254 994	250 914
Summa kassa och bank		254 994	250 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 252 813	2 565 503
SUMMA TILLGÅNGAR		230 923 787	232 926 809

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 542 079	173 542 079
Fond för yttre underhåll		1 374 816	705 885
Summa bundet eget kapital		174 916 895	174 247 964
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 878 265	-472 522
Årets resultat		-344 617	-736 811
Summa ansamlad förlust		-2 222 882	-1 209 334
SUMMA EGET KAPITAL		172 694 013	173 038 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 801 862	29 988 813
Övriga långfristiga skulder		62 005	0
Summa långfristiga skulder		15 863 867	29 988 813
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	41 374 010	29 176 975
Leverantörsskulder		213 107	94 701
Skatteskulder		156 860	134 860
Övriga kortfristiga skulder		20 976	14 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	600 954	478 796
Summa kortfristiga skulder		42 365 907	29 899 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 923 787	232 926 809

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 241 758	1 236 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 690 332	1 679 376
	2 932 090	2 916 109
Erhållen ränta	9 549	23 979
Erlagd ränta	-1 533 637	-1 997 523
Erhållen utdelning	457	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 408 459	942 565
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	479 451	101 911
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	206 762	-73 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 094 672	970 991
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-179 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-179 253
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 989 916	-1 063 168
Depositioner	62 005	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 927 911	-1 063 168
ÅRETS KASSAFLÖDE	166 761	-271 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 595 829	1 867 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 762 589	1 595 829

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tuvebo Smedja är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 6,67 %
---------	---------------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	3 163 632	3 064 023
Hysesintäkter, lokaler	834 194	1 121 133
Hysesintäkter, p-platser	382 400	379 600
Intäktsreduktion	-79 380	-32 512
Övriga intäkter	213 666	102 080
Vatten	170 491	186 565
El	167 641	202 128
Summa	4 852 644	5 023 017

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	1
Övriga intäkter	0	3 379
Summa	-7	3 380

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	11 455	121 739
Städning	76 457	10 046
Besiktning och service	132 560	75 454
Trädgårdsarbete	4 688	6 443
Övrigt	4 720	0
Summa	229 880	213 683

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	774	0
Dörrar och lås/porttele	290	900
Ventilation	96 524	55 094
El	114 501	0
Hissar	10 815	0
Fönster	0	15 336
Summa	222 904	71 330

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	14 251
Kabel-tv/bredband	6 820	7 424
Summa	6 820	21 675

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	274 033	217 055
Uppvärmning	287 368	308 255
Vatten	155 856	123 782
Sophämtning	0	1 050
Summa	717 257	650 142

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 547	56 547
Kabel-TV	1 877	0
Arvode teknisk förvaltning	3 005	0
Samfällighet	374 255	651 635
Fastighetsskatt	89 430	67 430
Summa	528 114	775 612

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 464	3 467
Övriga förvaltningskostnader	-146 288	65 010
Juridiska kostnader	53 824	82 677
Revisionsarvoden	21 500	23 248
Ekonomisk förvaltning	92 143	94 037
Summa	27 643	268 438

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 114	83 786
Sociala avgifter	28 566	25 623
Summa	143 680	109 409

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 595 304	1 996 296
Övriga räntekostnader	1 077	1 227
Summa	1 596 381	1 997 523

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 457 328	236 278 075
Årets inköp	0	179 253
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 457 328	236 457 328
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 096 021	-4 416 645
Årets avskrivning	-1 690 332	-1 679 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 786 353	-6 096 021
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	228 670 975	230 361 307
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 433 679</i>	<i>86 433 679</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 200 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	14 543 000	19 743 000
Summa	109 743 000	115 743 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	69 502	72 113
Skattefordringar	0	13 348
Övriga fordringar	33 082	543 369
Nabo Klientmedelskonto	838 023	805 703
Borgo	669 572	539 213
Summa	1 610 180	1 973 745

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 910	97 658
Försäkringspremier	20 198	19 155
Förvaltning	24 115	25 116
Summa	282 223	141 929

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-03-13	1,24 %	14 206 911	14 356 035
Swedbank	2026-02-28	2,33 %	12 943 520	14 356 020
SBAB	2026-03-16	3,98 %	13 906 911	14 056 035
SBAB	2025-02-19	3,49 %		14 356 035
SBAB	2032-02-12	2,52 %	1 874 995	2 041 663
Swedbank	2027-02-25	2,69 %	14 243 535	
Summa			57 175 872	59 165 788
Varav kortfristig del			41 374 010	29 176 975

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 351 272 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	6 679	0
El	30 004	27 278
Uppvärmning	33 057	37 739
Kabel-TV	1 877	0
Utgiftsräntor	62 744	0
Vatten	17 047	15 026
Förutbetalda avgifter/hyror	381 296	373 753
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 250	0
Beräknat revisionsarvode	24 000	25 000
Summa	600 954	478 796

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 863 000	61 863 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter gruppavtal och installation av Telia fiber kommer nästa större händelse strax efter. I början av mars kommer Swoosh AB och utför stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler. Helt i enlighet med vår underhållsplan. Styrelsen återkommer med information i februari. Föreningen har under 2026 fått tillbaka 146 tkr för momsomprövning för perioden 2021-2025.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

Aymen Mohammed Zein
Styrelseledamot

Christer Svensson
Styrelseledamot

Mattias Larsson
Styrelseledamot

Petteri Lindö
Styrelseledamot

Christian Pettersson
Ordförande

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

Bo Revision
Helin Karam
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 10:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 13:57

DOCUMENT ID:

rJQvpY-8Abe

ENVELOPE ID:

ryevTYbL0Zg-rJQvpY-8Abe

DOCUMENT NAME:

Brf Tuvebo Smedja, 769635-8865 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

df0606f647dcaa578ccbac97391d03c52cf3552f54cc2b571d038c106eae702ed8a7d2480609692b5368ae8f6d4e6ea993088a9f3750923c8153cac02c60dde

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. MATTIAS LARS OLOF LARSSON mattias.larsson@tommybyggare.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:06 04.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.67.21
2. CHRISTER SVENSSON crille.tuve@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:41 04.05.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.118.143
3. Christian Harald Irgens Pettersson chrpetter@proton.me	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:09 04.05.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.238
4. AYMEN MOHAMMED ZEIN mrzein91@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:19 08.05.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.121.12
5. PETTERI LINDÖ petteri.lindo@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 09:33 04.05.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.212.14
6. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:54 11.05.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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

 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 Bostadsrättsföreningen Tuvebo Smedja, org.nr. 769635-8865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tuvebo Smedja 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 31 december 2025 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 10:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 13:57

DOCUMENT ID:

BkbD6KW80Zg

ENVELOPE ID:

rJv6KZIRZI-BkbD6KW80Zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tuvebo Smedja 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

3c541decefa3b7ee966d25968af85c2de5b70342ae947b
038a65042c0305a06ccc467017dac4a1801f8d170fb1a8
4fd8610e10e6eb1348bd29896993fffa674b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELIN KARAM	Signed	11.05.2026 10:53	eID	Swedish BankID
helin.karam@borevision.se	Authenticated	11.05.2026 10:51	Low	IP: 158.174.125.18

* 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