



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smörslottet

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

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sävenäs 131:9	2020	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 6 087 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 087 kvm.

Styrelsens sammansättning

Theres Rydberg	Styrelseledamot
Amanda Tapper	Styrelseledamot
Ran Katarina Hareide	Styrelseledamot
Kristin Wennerholm Dewill	Ordförande

Valberedning

Jennie Persson

Firmateckning

Styrelsen tecknar firman, två i förening

Revisorer

Carina Westlund Myren	Revisorssuppleant	BoRevision AB
Laila Pedersen	Revisor	BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
El	ES Björkekärns Parkerings AB
Fjärrvärme	Göteborgs stad
Garage och parkeringsplatser	ES Björkekärns Parkerings AB
Hissar	Schindler
Jouravtal	Låsinvest
Passagesystem	Great Security
Varmvattenmätare	Elvaco

Övrig verksamhetsinformation

Vid årsskiftet 2025/2026 gjorde vi ett byte av förvaltare från SBC till HSB. Vad som ligger till grund för bytet är att vi i styrelsen ansåg att vi inte riktigt fick den stöttning vi önskade. Vi hoppas på en positiv förändring för alla boende i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hösten 2025 la vi om ett av våra lån och band detta på 4a år. I och med detta har vi nu delat upp vårt lån i 4 olika där varje lån går ut löpande, ett år i taget. Alltså väntas en villkorsändring hösten 2026. I årsskiftet 2025/2026 höjde styrelsen hyran med 5% för att följa inflationen.

En oavsiktlig amortering gjordes år 2025 och täcker nu amortering 3 år framåt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

Förändringar i avtal

I juni 2025 gick våra garantier ut i och med 5års besiktningen. Nya avtal ingicks med nya revisorer- Borevision och för hissar -Schindler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 646 767	5 228 485	4 913 710	4 541 785
Resultat efter fin. poster	-2 222 458	-2 477 933	-2 583 911	-1 778 300
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	1 044 449	861 809	679 169	496 529
Taxeringsvärde	207 000 000	223 000 000	223 000 000	223 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	700	664	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	80,9	82,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 358	11 531	11 556	11 589
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 356	11 531	11 556	11 589
Sparande / kvm totalyta, kr	81	39	22	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	10	7
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	53	51	46	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	39	31	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	100	91	87	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	3,05	3,02	-
Räntekänslighet (%)	14,62	16,46	17,42	-

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 vatten (totalt 63 789 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på föreningens årliga avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	294 575 000	-	-	294 575 000
Fond, yttre underhåll	861 809	-	182 640	1 044 449
Balanserat resultat	-6 057 955	-2 477 933	-182 640	-8 718 528
Årets resultat	-2 477 933	2 477 933	-2 219 208	-2 222 458
Eget kapital	286 900 921	0	-2 222 458	284 678 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 535 888
Årets resultat	-2 222 458
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 640
Totalt	-10 940 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 940 986

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	5 646 768	5 228 485
Övriga rörelseintäkter	3	0	43 411
Summa rörelseintäkter		5 646 768	5 271 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 805 983	-2 516 560
Övriga externa kostnader	8	-277 788	-288 823
Personalkostnader	9	-118 275	-105 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 715 120	-2 715 120
Summa rörelsekostnader		-5 917 166	-5 625 868
RÖRELSERESULTAT		-270 398	-353 973
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 715	20 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 960 775	-2 144 496
Summa finansiella poster		-1 952 060	-2 123 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 222 458	-2 477 933
ÅRETS RESULTAT		-2 222 458	-2 477 933

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	352 567 663	355 282 783
Summa materiella anläggningstillgångar		352 567 663	355 282 783
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		352 567 663	355 282 783
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	33 076
Övriga fordringar	12	1 517 361	2 669 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	379 486	378 087
Summa kortfristiga fordringar		1 896 847	3 080 921
Kassa och bank			
Kassa och bank		202 068	0
Summa kassa och bank		202 068	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 098 915	3 080 921
SUMMA TILLGÅNGAR		354 666 578	358 363 704

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 575 000	294 575 000
Fond för yttre underhåll		1 044 449	861 809
Summa bundet eget kapital		295 619 449	295 436 809
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 718 528	-6 057 955
Årets resultat		-2 222 458	-2 477 933
Summa ansamlad förlust		-10 940 986	-8 535 888
SUMMA EGET KAPITAL		284 678 463	286 900 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	50 273 226	52 702 401
Summa långfristiga skulder		50 273 226	52 702 401
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 864 175	17 500 000
Leverantörsskulder		137 515	308 052
Övriga kortfristiga skulder		31 965	27 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	681 234	924 450
Summa kortfristiga skulder		19 714 889	18 760 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		354 666 578	358 363 704

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-270 398	-353 973
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 715 120	2 715 120
	2 444 722	2 361 147
Erhållen ränta	8 715	20 536
Erlagd ränta	-1 980 160	-2 300 983
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473 277	80 700
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 527	-72 791
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-390 283	68 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 520	76 615
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 065 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 065 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-948 480	-73 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 613 868	2 687 252
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 665 388	2 613 868

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smörslottet 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Hissar	2,86 %
Fasader	1,00 %
Byggnad	4,00 %
Yttertak	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Dörrar & portar	1,67 %
El	2,00 %
Ventilation	3,33 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	4 447 644	3 970 812
Rabatter p-platser/garage	-15 265	0
Hysesintäkter garage	877 936	833 790
Hysesintäkter p-plats	0	35 192
Intäkter kabel-TV	217 536	217 536
Varmvatten, moms	57 576	71 008
Elintäkter laddstolpe	23 100	16 500
Övriga intäkter	300	300
Påminnelseavgift	420	660
Dröjsmålsränta	0	65
Pantsättningsavgift	8 232	27 741
Överlåtelseavgift	14 515	22 568
Administrativ avgift	1 078	441
Andrahandsuthyrning	13 694	25 653
Vidarefakturerade kostnader	0	6 219
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	5 646 768	5 228 485

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	0	43 411
Summa	0	43 411

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	112 243	106 180
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 470	2 544
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 956
Larm och bevakning	0	3 075
Städning enligt avtal	118 855	114 412
Besiktningar	117 976	19 494
Hissbesiktning	8 103	7 844
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	52 800	48 029
Brandskydd	1 097	0
Myndighetstillsyn	0	10 021
Gårdkostnader	1 150	2 237
Gemensamma utrymmen	0	38 156
Garage/parkering	1 110 995	1 017 494
Snöröjning/sandning	6 520	11 266
Serviceavtal	24 139	60 599
Serviceavtal, hissar	100 298	0
Förbrukningsmaterial	3 347	14 493
Summa	1 664 993	1 457 800

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	3 000	0
Sophantering/återvinning	1 350	1 543
Dörrar och lås/porttele	51 385	12 484
VVS	1 678	8 138
Värmeanläggning/undercentral	1 969	0
Ventilation	4 290	0
Elinstallationer	0	2 600
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 119
Hissar	25 947	19 848
Garage/parkering	625	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	51 085
Summa	90 244	99 817

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Uppvärmning	321 810	311 874
Vatten	288 965	239 511
Sophämtning/renhållning	131 703	105 926
Summa	742 478	657 311

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 934	82 901
Bredband	222 335	218 731
Summa	308 269	301 632

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	9 589
Tele- och datakommunikation	3 855	7 625
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	0	518
Revisionsarvoden extern revisor	64 750	31 250
Styrelseomkostnader	1 489	1 403
Fritids och trivselkostnader	499	4 534
Föreningskostnader	900	3 944
Förvaltningsarvode enl avtal	145 280	141 717
Överlåtelsekostnad	8 820	26 164
Pantsättningskostnad	8 232	27 122
Övriga förvaltningsarvoden	15 311	0
Administration	13 575	22 464
Konsultkostnader	3 744	12 494
Summa	277 788	288 823

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	90 001	81 367
Arbetsgivaravgifter	28 274	23 998
Summa	118 275	105 365

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 960 775	2 144 298
Dröjsmålsränta	0	197
Summa	1 960 775	2 144 496

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	366 820 999	366 820 999
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	366 820 999	366 820 999
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 538 216	-8 823 096
Årets avskrivning	-2 715 120	-2 715 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 253 336	-11 538 216
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	352 567 663	355 282 783
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>197 558 013</i>	<i>197 558 013</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	162 000 000	163 000 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	60 000 000
Summa	207 000 000	223 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 467	49 886
Momsavräkning	3 574	3 574
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 431
Transaktionskonto	405 186	1 544 323
Borgo räntekonto	1 058 134	1 069 545
Summa	1 517 361	2 669 758

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	173 802	295 550
Förutbet fast skötsel	128 531	0
Förutbet försäkr premier	21 570	20 741
Förutbet bredband	55 583	55 583
Upplupna intäkter	0	6 213
Summa	379 486	378 087

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-09-30	2,68 %	16 435 000	17 500 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,42 %	17 814 051	17 814 051
Handelsbanken	2026-09-30	2,45 %	17 444 175	17 444 175
Handelsbanken	2028-09-30	2,46 %	17 444 175	17 444 175
Summa			69 137 401	70 202 401
Varav kortfristig del			18 864 175	17 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 037 401 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	482
Uppl kostn el	150 000	150 000
Uppl kostnad Värme	46 860	44 793
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	0
Uppl kostn räntor	215 495	234 880
Uppl kostn vatten	24 630	21 039
Uppl kostnad Sophämtning	10 181	8 339
Förutbet hyror/avgifter	202 068	464 917
Summa	681 234	924 450

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 708 000	72 708 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållsplan upprättas under våren 2026 av HSB.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

Amanda Tapper
Styrelseledamot

Kristin Wennerholm Dewill
Ordförande

Ran Katarina Hareide
Styrelseledamot

Theres Rydberg
Styrelseledamot

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

BoRevision AB
Laila Pedersen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 17:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 15:55

DOCUMENT ID:

HkYSSmLR-e

ENVELOPE ID:

rkFHSXICWe-HkYSSmLR-e

DOCUMENT NAME:

Brf Smörslottet, 769635-5986 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

b13cb7d0cace963decc573f67d8ea5b3a042beecdc272c04b2d71f3fa1b73f35d64900fd07348327eb513c6b12f1cdd6867f3760ae06300a5e3f56a20bdf866d

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. Sophia Kristin Wennerholm Dewill kristindewill@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:57 04.05.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.70.50
2. THERES RYDBERG theresrydberg@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:59 04.05.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.33.217
3. AMANDA TAPPER amanda.tapper.at@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:02 04.05.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.50
4. Ran Katarina Hareide hareideran@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:54 04.05.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.44.239
5. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:48 04.05.2026 17:48	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 Smörslottet, org.nr. 769635-5986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörslottet 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 Smörslottet 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 17:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 15:55

DOCUMENT ID:

B1-tSHX8RZg

ENVELOPE ID:

BJIKHr7LCZg-B1-tSHX8RZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Smörslottet.pdf

2 pages

SHA-512:

24e2120405f4051476aee606710500960bd458a11b5ede2ce5f6eb816c9eda8b785d4e9059b59b8293a34b52e8e8b1324675b0d3be606ae49db7af17070de11d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAILA PEDERSEN	Signed	04.05.2026 17:48	eID	Swedish BankID
laila.pedersen@borevisio n.se	Authenticated	04.05.2026 17:47	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