



Årsredovisning 2025

Brf Smörblomman



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Smörblomman med säte i Eskilstuna org.nr. 716424-0074 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Ruddammsgatan 2 A-C:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Smörblomman 9 | 1990-03-08 | 2000 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 28 | garageplatser | 780 |
| 32 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 670 |
| 1 | lokal (hyresrätt) | 47 |
| Totalt 61 objekt | | 3 497 |

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 11 st 2 rok
- 20 st 3 rok
- 1 st 4 rok

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------------------|------------|
| Peter Lundqvist | Ordförande |
| Cia Nilsson | Ledamot |
| Fredrik Sterner | Ledamot |
| Adham Ali Saleh | Ledamot |
| Niklas Qvarfordt | Ledamot |
| Camilla Backlund | Suppleant |
| Magnus Eriksson | Suppleant |

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av Peter Lundqvist, Cia Nilsson och Niklas Qvarfordt.

Revisorer har varit: Mikael Bryngelsson med Torbjörn Erlandsson som suppleant valda av föreningen, samt Ola Trané som utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Göran Laurell (sammankallande) och Christina Laurell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen upprättades under hösten 2020. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-04-22 och ny fastighetsbesiktning kommer att utföras under år 2026.

Följande mindre åtgärder har utförts löpande under året:

Byte av hörnfönster i lgh, både trasiga och i förebyggande syfte.

Inga stora investeringar har gjorts under 2025.
Styrelsen jobbar för att senarelägga underhållsåtgärder så långt det är rimligt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 2007 | Bredbandsanslutning, stadsnät |
| 2008 | Byte belysning i hiss, Hus A och C |
| 2008 | Uteplats |
| 2008 | Målningsarbeten |
| 2009 | Spolning av stammar |
| 2009 | Takmålning, Hus B |
| 2011 | Takvärme, Hus B |
| 2012 | Balkongtak |
| 2013 | Fasadmålning |
| 2016 | Målning fönster utv hus B |
| 2016 | Byte porttelefon m m |
| 2017 | Målning trapphus |
| 2017 | Byte av led-lampor i trapphus och garage |
| 2017 | Installerat router i källaren för billigare teleuppkopplingar samt namnbyten |
| 2017 | Rengöring och polering av stengolv i trapphus |
| 2019 | Målning av mur |
| 2019 | Taggläsare till garaget |
| 2019 | Stamspolning |
| 2020 | Glasdörrar slipade och lackade hus B |
| 2020 | Läckande fönstersmygar åtgärdade hus A |
| 2020 | reparation hiss hus B |
| 2021 | Byte trall på balkonger hus B |
| 2021 | Rensning, injustering frånluftsventilation, byte filter tilluft. hus B |
| 2021 | Stor service på samtliga maskiner i tvättstuga |
| 2022 | Byte av hiss hus B |
| 2022 | Byggt Orangeri på innergården |
| 2022 | Stamspolning hus B |
| 2022 | Byte Torktumlare Tvättsugan |
| 2023 | Införskaffat en hjärtstarter som monterats i hus C |
| 2025 | Breddning av grind till gården. |
| 2025 | Målning detaljer fönster o dörrar hus B |
| 2025 | Spolning av dag- och spillvattenledningar |

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södermanland
Prontab
Hiss Tech

Avtalstyp

Ekonomisk och teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Hissavtal

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| EEM | El, fjärrvärme, vatten, sopor |
| Trygg Hansa | Fastighetsförsäkring |
| Tele2 | TV, bredband, telefoni |
| Lykil | Underhållsservice passersystem |
| Omsorg o förvaltning | Hjärtstartare |
| Proofdoor Svenska AB | Garageport |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 2026 | Ersätta tvättmaskin i tvättstugan som ev. går sönder |
| 2027 | Målning cykelhus |
| 2028 | Måla takfot i hus A och C. |
| 2028 | Fogning tegel hus B |
| 2028 | Renovering tak hus A, B o C |
| 2030 | Målning fasad hus A o C |

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | *2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 173 | 188 | 242 | 171 | 260 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 614 | 4 634 | 6 438 | 6 590 | 6 739 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 6 044 | 6 070 | 6 552 | 6 707 | 6 858 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 8 | 9 | 9 | 9 |
| Energikostnad, kr/kvm | 170 | 152 | 188 | 178 | 186 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 844 | 804 | 744 | 709 | 727 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 90 | 90 | 89 | 89 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 712 | 678 | 814 | 784 | 800 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 489 | 2 372 | 2 211 | 2 129 | 2 174 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 35 | 256 | 325 | -599 | 303 |
| Soliditet, % | 45 | 45 | 43 | 41 | 42 |

Förklaring till nyckeltalen presenteras i not 1

*För år 2021 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 10 503 000 | 0 | 0 | 10 503 000 |
| Underhållsfond, kr | 2 180 907 | 0 | 308 188 | 2 489 095 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 12 683 907 | 0 | 308 188 | 12 992 095 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 740 740 | 256 415 | -308 188 | 688 967 |
| Årets resultat, kr | 256 415 | -256 415 | 34 951 | 34 951 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 997 155 | 0 | -273 237 | 723 918 |
| S:a eget kapital, kr | 13 681 062 | 0 | 34 951 | 13 716 013 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 591 000 kr samt ianspråktagande skett med 282 812 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 997 155 |
| Årets resultat, kr | 34 951 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -591 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 282 812 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 723 918 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 723 918 |
|------------------------------------|----------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 489 169 | 2 372 378 |
| Övriga rörelseintäkter | | 178 | 0 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2 489 347 | 2 372 378 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 548 371 | -1 333 066 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -29 970 | -40 888 |
| Personalkostnader | Not 5 | -66 379 | -58 096 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -288 774 | -288 774 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 933 494 | -1 720 823 |
| Rörelseresultat | | 555 853 | 651 555 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 555 | 18 126 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -529 457 | -413 266 |
| Summa Finansiella poster | | -520 902 | -395 140 |
| Resultat efter finansiella poster | | 34 951 | 256 415 |
| Resultat före skatt | | 34 951 | 256 415 |
| Årets resultat | | 34 951 | 256 415 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 6 | 28 836 786 | 29 125 559 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 28 836 786 | 29 125 559 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 28 836 786 | 29 125 559 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|-------|------------------|----------------|
| Aktuell skattefordran | | 504 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 7 | 903 114 | 665 732 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 109 062 | 95 467 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 1 012 680 | 761 199 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 9 | 502 084 | 502 084 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 502 084 | 502 084 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 1 514 763 | 1 263 283 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Tillgångar | | 30 351 549 | 30 388 843 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 10 503 000 | 10 503 000 |
| Fond för yttre underhåll | 2 489 095 | 2 180 907 |
| Summa Bundet eget kapital | 12 992 095 | 12 683 907 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | 688 967 | 740 740 |
| Årets resultat | 34 951 | 256 415 |
| Summa Fritt eget kapital | 723 918 | 997 155 |

Summa Eget kapital

13 716 013 13 681 062

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 9 146 446 | 6 990 000 |
| Summa Långfristiga skulder | | 9 146 446 | 6 990 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 6 990 000 | 9 216 446 |
| Leverantörsskulder | | 112 078 | 140 538 |
| Skatteskulder | | 0 | 7 151 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 12 | 6 844 | 22 568 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 380 168 | 331 078 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 7 489 090 | 9 717 781 |

Summa Skulder

16 635 536 16 707 781

Summa Eget kapital och skulder

30 351 549 30 388 843

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 555 853 | 651 555 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 288 774 | 288 774 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 288 774 | 288 774 |
| Erhållen ränta | 8 555 | 18 126 |
| Erlagd ränta | -531 921 | -396 633 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 321 261 | 561 822 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -14 103 | -4 471 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 219 | 67 209 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -13 884 | 62 738 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 307 377 | 624 560 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -70 000 | -1 286 720 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -70 000 | -1 286 720 |
| Årets kassaflöde | 237 377 | -662 160 |
| Likvida medel vid årets början | 1 167 725 | 1 829 885 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 405 102 | 1 167 725 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 540 065 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 253 912 | 2 146 572 |
| | Hyror lokaler | 44 192 | 43 324 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 190 800 | 181 200 |
| | Övriga primära intäkter | 565 | 4 582 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 2 489 469 | 2 375 678 |
| | Hysesbortfall | -300 | -3 300 |
| | <i>Summa</i> | -300 | -3 300 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 2 489 169 | 2 372 378 |

| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -289 438 | -356 317 |
| | Snö och halk-bekämpning | 0 | -1 012 |
| | Reparationer | -77 663 | -32 280 |
| | Planerat underhåll | -282 812 | -111 238 |
| | El | -106 445 | -99 437 |
| | Uppvärmning | -382 611 | -337 315 |
| | Vatten | -105 079 | -95 700 |
| | Sophämtning | -57 840 | -60 432 |
| | Fastighetsförsäkring | -68 991 | -65 981 |
| | Kabel-TV och bredband | -110 844 | -105 124 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -66 648 | -68 230 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 548 371 | -1 333 066 |
| | | | |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -1 500 | 0 |
| | Administrationskostnader | -3 369 | -16 534 |
| | Extern revision | -17 719 | -17 500 |
| | Föreningsverksamhet | -6 582 | -6 054 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -800 | -800 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -29 970 | -40 888 |
| | | | |
| Not 5 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -45 000 | -44 250 |
| | Revisionsarvode | -1 500 | -1 500 |
| | Övriga arvoden | -1 500 | -2 550 |
| | Löner och övriga ersättningar | -4 433 | 0 |
| | Sociala avgifter | -13 946 | -9 796 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -66 379 | -58 096 |

| Not 6 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 33 184 625 | 33 184 625 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 2 020 000 | 2 020 000 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 35 204 625 | 35 204 625 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -6 079 066 | -5 790 292 |
| | Årets avskrivningar | -288 774 | -288 774 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -6 367 839 | -6 079 066 |
| | Utgående redovisat värde | 28 836 786 | 29 125 559 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 39 000 000 | 41 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 087 000 | 1 058 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 10 600 000 | 12 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 61 000 | 549 000 |
| | Summa | 50 748 000 | 55 207 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 24 500 000 | 24 500 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Ställda säkerheter | 24 500 000 | 24 500 000 |
| Not 7 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 903 019 | 665 641 |
| | Skattekonto | 95 | 91 |
| | Summa Övriga fordringar | 903 114 | 665 732 |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 109 062 | 95 467 |
| | Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 109 062 | 95 467 |

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Placeringar HSB | 500 000 | 500 000 |
| Övriga kortfristiga placeringar, SBAB | 2 084 | 2 084 |
| Summa Övriga kortfristiga placeringar | 502 084 | 502 084 |

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 3,07% | 2028-03-01 | 1 383 295 | 0 |
| Stadshypotek | 2,93% | 2027-03-01 | 5 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 3,07% | 2028-03-01 | 2 763 151 | 0 |
| Stadshypotek | 3,95% | 2026-03-01 | 6 990 000 | 120 000 |
| | | | 16 136 446 | 120 000 |

| | |
|---|-----------|
| Långfristig del | 9 146 446 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 6 990 000 |
| Kortfristig del | 6 990 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 120 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 480 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,41% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 3,07% | 2028-03-01 | 1 383 295 | 0 |
| Stadshypotek | 2,93% | 2027-03-01 | 5 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 3,07% | 2028-03-01 | 2 763 151 | 0 |
| Stadshypotek | 3,95% | 2026-03-01 | 6 990 000 | 120 000 |
| | | | 16 136 446 | 120 000 |

| | |
|---|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 6 990 000 |
| Kortfristig del | 6 990 000 |

| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Källskatt | 0 | 22 568 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 6 844 | 0 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 6 844 | 22 568 |
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 210 254 | 220 860 |
| | Upplupna räntekostnader | 23 009 | 25 473 |
| | Övriga upplupna kostnader | 146 905 | 84 745 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 380 168 | 331 078 |

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-04.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smörblomman, org.nr. 716424-0074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörblomman för räkenskapsåret 2025.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smörblomman för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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, eller
- 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Mikael Bryngelsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Smörblomman signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Lundqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 17:36:14



Adham Ali Saleh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:34:24



Fredrik Sterner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 14:41:45



Cia Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 13:38:48



Niklas Qvarfordt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:31:34



Mikael Bryngelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:34:13



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 05:54:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Smörblomman signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Bryngelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:31:27



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 05:56:20

