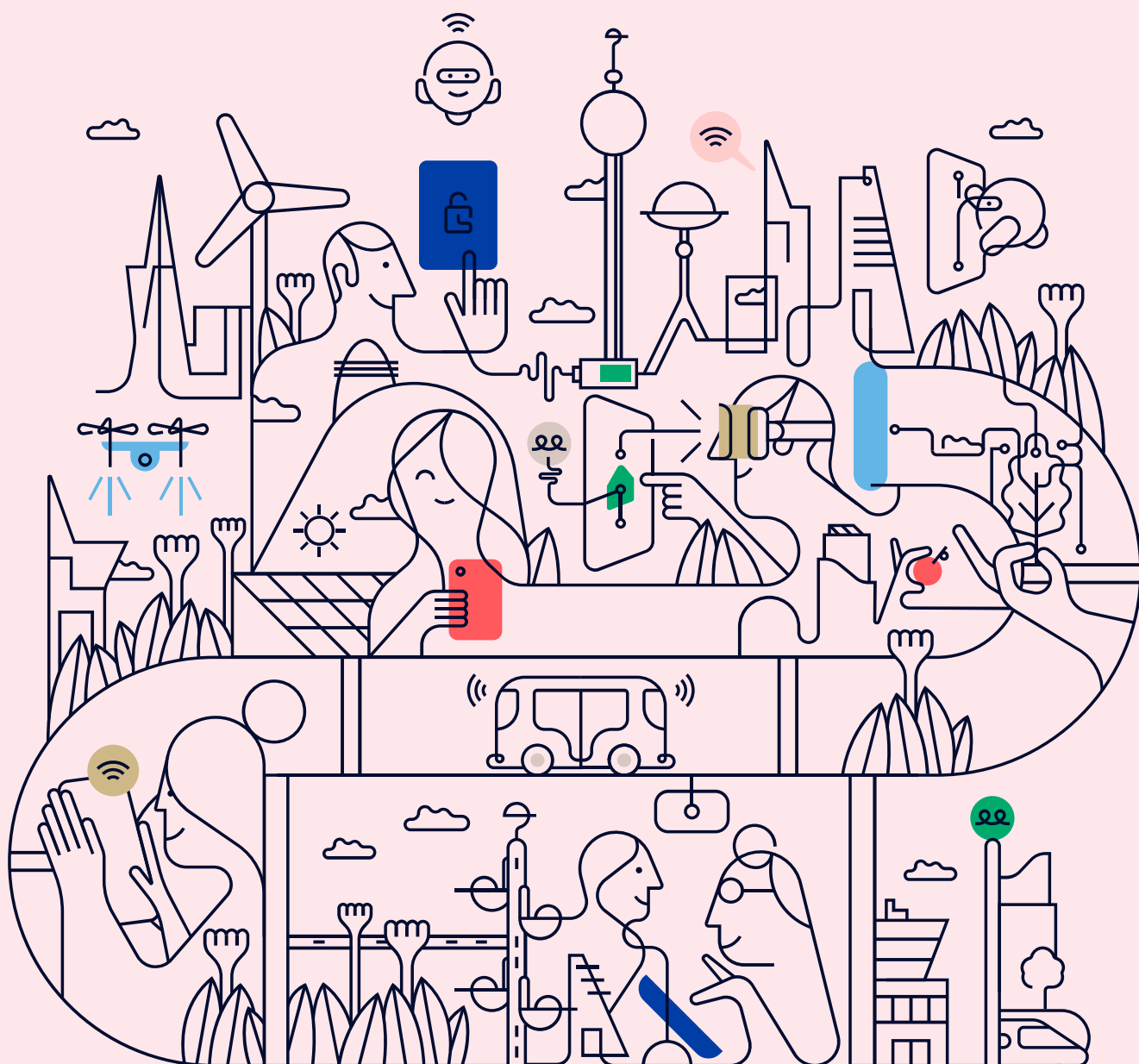




Välkommen till årsredovisningen för Brf Smaragden

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19 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
Kåbo 55:5	2015	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 3 887 kvm, garage om 281 kvm och 4 lokaler om 1 025 kvm. Byggnadernas totalyta är 5193 kvm.

Styrelsens sammansättning

Manish Chandra Singh	Ordförande
Åsa Hagberg	Styrelseledamot
Matilda Lahti	Styrelseledamot
Melisa Selmani	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Lindqvist, revisor, Borev Revision AB.

Revisorsuppleant: Borev Revision AB ges mandat att utse.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Mäta radon (långtidsmätning med 2 dosor per lägenhet)
Rengöring av lokal (Restaurang)
Underhåll av blipp-system
Brandlarm i lokalen

Planerade underhåll

- 2026** ● Bygga ut soprummet
Energideklaration
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) - Lokal
- 2027** ● Dammbinda betonggolv - källare/garage
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Rensa ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Avläsning	Propeye Services AB
Besiktning hiss	Kiwa Sweden AB
Brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	SBC - Mediator AB
Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät & fjärrvärme	Vattenfall AB
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Försäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Juridiska konsultationer	SBC - Mediator AB
Kabel-TV, bredband & telefoni	Tele2 Sverige AB
Korttidsparkering	Aimo Park Sweden AB
Lån	SEB
Nyckelhantering	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Postboxar	DinBox Sverige AB
Service brandlarm	Bravida Sverige AB
Service hiss	KONE AB
Service port	Nordisk Portservice AB
Städ	Payex Sverige Ab/hemfrid I Sverige
Vatten & renhållning	Uppsala Vatten och avfall AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sodra Rosendals Samfällighetsforening , med en andel på 16.1%.
Samfälligheten förvaltar vägar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomiska resultat för 2025 påverkades fortsatt negativt av bortfallet av kommersiella hyresintäkter efter den tidigare restauranghyresgästens konkurs.

Styrelsen har haft ett starkt fokus på kostnadskontroll och ekonomisk stabilisering med anledning av de minskade kommersiella intäkterna. Mot bakgrund av den ökade kostnadsbasen och det kvarstående intäktsbortfallet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 %, med verkan från och med den 1 mars 2026.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen genomfört en genomgång av service- och driftavtal i syfte att optimera kostnaderna. Lånevillkoren har även omförhandlats och uppdaterats med SEB.

Avtal har tecknats med Mäklarhuset för aktiv marknadsföring av lokalen i syfte att säkra en ny hyresgäst.

Övriga uppgifter

Efter restauranghyresgästens konkurs har lokalen återtagits av föreningen, tömts och återställts. Aktiv marknadsföring pågår för att säkerställa en ny långsiktig hyresgäst.

CASA:s solarielokal har sagts upp och planeras att byggas om till ett soprum för källsortering.

Under året har föreningen även sett över stadgarna och inlett en formell uppdateringsprocess för att tydliggöra ansvarsfördelningen samt säkerställa anpassning till gällande lagstiftning och praxis. De reviderade stadgarna planeras att antas under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 215 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 216 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 027 456	5 829 441	5 074 606	4 788 250
Resultat efter fin. poster	-587 239	-1 505 884	-300 623	-245 762
Soliditet (%)	77	76	76	76
Yttre fond	2 051 688	1 999 408	1 645 349	-
Taxeringsvärde	160 429 000	154 429 000	154 429 000	154 429 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 081	1 091	930	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	72,8	71,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 964	10 118	10 341	10 547
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 458	7 574	7 740	-
Sparande / kvm totalyta, kr	199	0	224	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	91	114	97	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	94	88	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	68	54	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	276	240	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	6,84	-	-
Räntekänslighet (%)	9,22	9,27	11,12	-

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 334 764 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

Föreningen har gått med en förlust på -587 239 kr under 2025. Den största orsaken till detta har varit de kostnader vi haft kring återtagandet av restauranglokalen, såsom juridiska kostnader, städkostnader och kostnader för att få lokalen uthyrbar igen.

Styrelsen genomför ett konstant arbete med att förbättra våra avtal och vara kostnadseffektiva vid ingångna avtal och köp av tjänster.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10 % från och den 1/3 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 887 000	-	-	3 887 000
Upplåtelseavgifter	131 818 000	-	-	131 818 000
Fond, yttre underhåll	1 999 408	-182 720	235 000	2 051 688
Balanserat resultat	-5 112 426	-1 323 164	-235 000	-6 670 590
Årets resultat	-1 505 884	1 505 884	-587 239	-587 239
Eget kapital	131 086 098	0	-587 239	130 498 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 435 590
Årets resultat	-587 239
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-235 000
Totalt	-7 257 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 257 829

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	5 027 456	5 829 444
Övriga rörelseintäkter	3	0	448
Summa rörelseintäkter		5 027 456	5 829 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 587 877	-2 683 788
Övriga externa kostnader	9	-251 338	-1 321 234
Personalkostnader	10	-119 592	-239 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 477 572	-1 424 022
Summa rörelsekostnader		-4 436 379	-5 668 228
RÖRELSERESULTAT		591 077	161 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 292	18 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 184 608	-1 686 482
Summa finansiella poster		-1 178 316	-1 667 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-587 239	-1 505 884
ÅRETS RESULTAT		-587 239	-1 505 884

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	167 639 120	169 035 740
Markanläggningar	13	575 965	656 917
Summa materiella anläggningstillgångar		168 215 085	169 692 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 215 085	169 692 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 851	441 468
Övriga fordringar	15	1 822 540	1 318 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	182 801	143 333
Summa kortfristiga fordringar		2 075 192	1 903 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 075 192	1 903 784
SUMMA TILLGÅNGAR		170 290 277	171 596 441

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 705 000	135 705 000
Fond för yttre underhåll		2 051 688	1 999 408
Summa bundet eget kapital		137 756 688	137 704 408
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 670 590	-5 112 426
Årets resultat		-587 239	-1 505 884
Summa ansamlad förlust		-7 257 829	-6 618 310
SUMMA EGET KAPITAL		130 498 859	131 086 098
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 729 500	14 600 000
Summa långfristiga skulder		23 729 500	14 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 000 000	24 729 500
Leverantörsskulder		246 765	259 721
Skatteskulder		9 217	-783
Övriga kortfristiga skulder		185 201	215 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	620 735	706 334
Summa kortfristiga skulder		16 061 918	25 910 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 290 277	171 596 441

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	591 077	161 664
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 477 572	1 424 022
	2 068 649	1 585 686
Erhållen ränta	6 292	18 933
Erlagd ränta	-1 208 557	-1 805 549
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	866 384	-200 929
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	218 180	918 878
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-94 977	-278 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	989 588	439 353
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-497 038
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-497 038
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-865 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-865 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	389 588	-923 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 273 306	2 196 492
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 662 894	1 273 306

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smaragden 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, 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:

Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Byggnad	2,00 - 8,33 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Hissar	2,00 - 4,00 %
Ventilation	2,00 - 4,00 %
El	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 - 6,67 %
Stomme och grund	0,50 %
Markanläggningar	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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. 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	3 460 896	3 460 896
Hysesintäkter lokaler	264 408	260 316
Hysesintäkter lokaler, moms	108 168	729 888
Hysesintäkter garage	251 000	260 526
Hysesintäkter garage, moms	0	12 000
Deb. fastighetsskatt	20 088	17 736
Deb. fastighetsskatt, moms	9 552	58 632
Intäkter kabel-TV	129 960	184 680
Intäkt parkeringsbolag, moms	44 015	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-44 936
Vatten	-18 893	-20 244
Varmvatten, moms	153 454	154 102
El	-10 320	-118 889
El, moms	190 267	475 921
Elintäkter fasta	45 144	45 144
Elintäkter laddstolpe moms	8 406	6 801
Vattenintäkter, fasta	275 652	249 318
Avfallshantering, moms	0	29 160
Påminnelseavgift	2 160	4 500
Dröjsmålsränta	0	1 490
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	1 274	245
Andrahandsuthyrning	88 672	62 106
Öres- och kronutjämning	25	3
Summa	5 027 456	5 829 444

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	448
Summa	0	448

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	108 363	91 284
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 911
Städning enligt avtal	51 771	65 586
Städning utöver avtal	135 229	0
Sotning	0	3 500
Besiktningar	0	16 049
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	103 241
Brandskydd	95 322	0
Myndighetstillsyn	5 283	0
Snöröjning/sandning	5 560	0
Serviceavtal	99 066	143 717
Hissar	38 633	54 952
Summa	539 226	486 240

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	112 654
VVS	2 198	0
Ventilation	4 892	0
Elinstallationer	26 897	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	36 414	0
Garage/parkering	6 979	0
Summa	77 380	112 654

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	79 480
Summa	0	79 480

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	495 227	589 498
Uppvärmning	563 277	486 789
Vatten	347 969	355 716
Sophämtning/renhållning	183 297	194 272
Summa	1 589 770	1 626 274

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 714	81 382
Kabel-TV	10 260	185 822
Bredband	123 062	0
Samfällighetsavgifter	56 175	17 645
Fastighetsskatt	104 290	94 290
Summa	381 501	379 139

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 117	5 925
Juridiska åtgärder	65 539	117 897
Inkassokostnader	8 047	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	914 909	0
Befarade förluster	-914 909	914 909
Revisionsarvoden extern revisor	17 294	22 903
Förvaltningsarvode enl avtal	106 856	137 805
Överlåtelsekostnad	4 191	0
Pantsättningskostnad	559	0
Korttidsinventarier	0	10 314
Administration	46 736	111 482
Summa	251 338	1 321 234

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	91 000	182 000
Arbetsgivaravgifter	28 592	57 184
Summa	119 592	239 184

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 182 256	1 686 482
Dröjsmålsränta	2 016	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	336	0
Summa	1 184 608	1 686 482

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 605 000	181 605 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 605 000	181 605 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 569 260	-11 172 640
Årets avskrivning	-1 396 620	-1 396 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 965 880	-12 569 260
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	167 639 120	169 035 740
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 748 000</i>	<i>44 748 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 200 000	111 200 000
Taxeringsvärde mark	38 229 000	43 229 000
Summa	160 429 000	154 429 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	726 039	83 438
Årets inköp	0	642 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	726 039	726 039
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-69 122	-41 720
Årets avskrivning	-80 952	-27 402
Utgående ackumulerad avskrivning	-150 074	-69 122
Utgående restvärde enligt plan	575 965	656 917

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	145 563
Årets investeringar	0	1 367 909
Omfört till Byggnad	0	-1 513 473
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	104 484	16 464
Momsavräkning	33 973	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	21 189	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	29 213
Transaktionskonto	919 006	556 651
Borgo räntekonto	743 888	716 655
Summa	1 822 540	1 318 983

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	42 043	30 159
Förutbet försäkr premier	80 410	80 404
Förutbet kabel-TV	2 438	2 565
Förutbet bredband	28 718	30 205
Upplupna intäkter	29 192	0
Summa	182 801	143 333

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-11-28	2,86 %	9 795 000	9 995 000
SEB	2028-02-28	2,56 %	14 334 500	14 534 500
SEB	2026-11-28	2,48 %	14 600 000	14 800 000
Summa			38 729 500	39 329 500
Varav kortfristig del			15 000 000	24 729 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 729 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-127	798
Uppl kostnad Städning entrepr	4 314	0
Uppl kostn el	45 939	50 962
Uppl kostnad Värme	73 283	72 036
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	21 000
Uppl kostn räntor	89 705	113 654
Förutbet hyror/avgifter	387 621	447 884
Summa	620 735	706 334

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	46 000 000	46 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Uppsala

Åsa Hagberg
Styrelseledamot

Manish Chandra Singh
Ordförande

Matilda Lahti
Styrelseledamot

Melisa Selmani
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 09:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 13:58

DOCUMENT ID:

H1Owilw0We

ENVELOPE ID:

HygdDoLPRZg-H1Owilw0We

DOCUMENT NAME:

Brf Smaragden, 769623-0809 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

4ac5804a6a3ba6a41e1acf66ccb85a41114fb956e42a23387b041c9b87d85df4f7d7e301218a597706b2180bcfeddc8e0a9eebbb8d2b88f6e178f703b75c3798

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. ÅSA HAGBERG asa.hagberg@outlook.co m	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:33 06.05.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.183
2. Manish Chandra Singh manish.singh7@outlook.c om	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:29 06.05.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.239.3
3. MATILDA LAHTI matilda.lahti@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:56 05.05.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.104
4. MELISA SELMANI melisaselmani04@gmail. com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:45 06.05.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.40
5. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:37 12.05.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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 Smaragden, org.nr 769623-0809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smaragden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smaragden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 09:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 05.05.2026 13:58

DOCUMENT ID:

Hydvj8DCZx

ENVELOPE ID:

Hk_wiUPA-x-Hydvj8DCZx

DOCUMENT NAME:

Brf Smaragden -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d56a9ff5270390f0d9511254f72b799bb8eca1dbb90f12e
73c25ae8989b4b2ea5cc1b56e9192a1e2cd2a941e04f34
c992f6d69ca3b8bb3899b778ce15d5def06

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	 Signed	12.05.2026 09:36	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	12.05.2026 09:35	Low	IP: 81.230.112.101

* 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