

Årsredovisning 2025

Brf Smörgatan 12-18

769614-4927



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smörgatan 12-18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-28 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
Kallebäck 12:5	2008	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tidigaste uppsägningsdatum är 2039-11-03 (20 år), gällande avgäldsperiod går ut 2039-11-03 då avgälden omförhandlas.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 2 576 kvm och 2 lokaler om 23 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 752 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annette Lang	Ordförande
Håkan Robert Sandegård	Styrelseledamot
Helena Radö	Styrelseledamot
Johan Fredrik Vad Jensen	Styrelseledamot
Jonathan Nord Ekfeldt	Styrelseledamot
Sabina Karlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Sebastian Emmer & Philip Nevin

Firmateckning

Tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2008** ● Relining
- 2009** ● Dränering runt fastighet, mekanisk ventilation installerad
- 2010** ● Utemiljö åtgärdad, byte dagvattenrör, asfaltering av gång och p-plats, termostater bytta, injusteringsventiler & c-pump utbytt
- 2011** ● Tegelbalkar, fogar, takfot, takrännor & stuprör utbytta
- 2013** ● OVK, ny tvättmaskin, nya spokärl, brandkontroll
- 2014** ● Nya dörrar till cykelrum, upprustning gym, skyddsrum åtgärdat och godkänt
- 2015** ● Ny u-hållplan upprättad. Renovering trappuppgångar, tvättstuga och garagedörrar målade. Byte expansionskärl och C-pump. Förstärkt säkerhet i källarplan.
- 2016** ● Nya tak entréer. Akustikplattor installerade i uppgångar. ytterligare investering i gym. Drän.pump för dagvattenbrunnar bytt.
- 2017** ● Bya större inglasade balkonger. Uttag för laddning elbil, 3 st. Nya porttelefoner. Avloppssystem underhållsspolat
- 2018** ● Uteplatser klara i markplan, nya fönster & dörrar installerade. Staket uppsatt runt gräsmattan. Ny stensatt uteplats vid gräsmattan med fasta grillar. Pergola byggd på framsidan. Låsbara sopluckor. To
- 2019** ● Byggt nytt uteförråd. Stensatt uteplats vid pergolan. Ommålning och ny matta i gym. Installation säkerhetsdörrar källarplan. OVK och Energideklaration genomförd.
- 2020** ● Inköp roddmaskin till gymet. Grillplats byggd intill pergolan med fasta grillar. Stambyte påbörjat.
- 2021** ● Stambyte pågår.
- 2023** ● OVK. Entréer till garage omgjutna.
- 2024** ● Inga projekt detta år

Planerade underhåll

- 2025** ● Tvättstuga & torkrum renoverade
Byggt pergola & punschveranda
Byggt kök och gästrum för uthyrning t medlemmar
Avslutat stambyte och ventilation m godkänd OVK

Avtal med leverantörer

Lås Låsspecialisten
Utemiljö HTE Garden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sänkning av avgiften med 5% from 1 januari 2026 då vår ekonomi nu åter är stabil efter stambytet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 145 727	3 106 623	2 492 258	2 252 530
Resultat efter fin. poster	-1 118 859	-5 723 154	-1 023 253	-1 121 571
Soliditet (%)	29	30	36	39
Yttre fond	1 472 626	1 320 154	1 145 421	1 572 839
Taxeringsvärde	45 676 000	50 824 000	50 824 000	50 824 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 071	1 071	898	805
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	78,6	72,8	87,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 351	15 351	15 415	13 878
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 750	13 886	13 944	13 280
Sparande / kvm totalyta, kr	163	-126	0	55
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	18	26	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	107	119	97	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	39	38	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	176	176	162	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	3,70	2,90	1,24
Räntekänslighet (%)	14,33	14,33	17,17	17,24

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Den redovisade förlusten beror huvudsakligen på planmässiga avskrivningar av föreningens fastighet. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde är fortsatt stabilt och föreningen har god betalningsförmåga. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	30 299 504	-	-	30 299 504
Upplåtelseavgifter	3 281 780	-	-	3 281 780
Fond, yttre underhåll	1 320 154	-	152 472	1 472 626
Ack. kostnad för nyupplåtelse	-239 206	-	-	-239 206
Balanserat resultat	-12 167 998	-5 723 156	-152 472	-18 043 626
Årets resultat	-5 723 156	5 723 156	-1 118 859	-1 118 859
Eget kapital	16 771 078	0	-1 118 859	15 652 218

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 043 626
Årets resultat	-1 118 859
Totalt	-19 162 486

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 733
Att från yttre fond i anspråk ta	-398 621
Balanseras i ny räkning	-18 938 598
	-19 162 486

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	3 145 727	3 106 623
Övriga rörelseintäkter	3	17 133	252 695
Summa rörelseintäkter		3 162 860	3 359 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 810 865	-1 197 543
Övriga externa kostnader	9	-146 415	-951 498
Personalkostnader	10	-153 985	-157 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 169 094	-945 519
Övriga rörelsekostnader		0	-4 433 336
Summa rörelsekostnader		-3 280 359	-7 685 200
RÖRELSERESULTAT		-117 499	-4 325 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 216	7 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 014 577	-1 404 281
Summa finansiella poster		-1 001 361	-1 397 274
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 118 859	-5 723 156
ÅRETS RESULTAT		-1 118 859	-5 723 156

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	51 730 469	52 851 193
Markanläggningar	13	176 618	215 870
Maskiner och inventarier	14	144 048	3 130
Summa materiella anläggningstillgångar		52 051 135	53 070 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 051 135	53 070 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 429	6 523
Övriga fordringar	16	397 854	522 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	188 142	156 052
Summa kortfristiga fordringar		604 425	685 157
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	605 701	0
Summa kortfristiga placeringar		605 701	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 485 115	1 620 067
Summa kassa och bank		1 485 115	1 620 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 695 241	2 305 224
SUMMA TILLGÅNGAR		54 746 376	55 375 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 342 078	33 342 078
Fond för yttre underhåll		1 472 626	1 320 154
Summa bundet eget kapital		34 814 704	34 662 232
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 043 626	-12 167 998
Årets resultat		-1 118 859	-5 723 156
Summa ansamlad förlust		-19 162 486	-17 891 154
SUMMA EGET KAPITAL		15 652 218	16 771 078
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	0	13 000 000
Summa långfristiga skulder		0	13 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	37 840 070	24 840 070
Leverantörsskulder		702 440	194 138
Skatteskulder		6 284	3 347
Övriga kortfristiga skulder		2 013	1 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	543 351	565 579
Summa kortfristiga skulder		39 094 158	25 604 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 746 376	55 375 417

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-117 499	-4 325 883
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	4 433 336
Årets avskrivningar	1 169 094	945 519
	1 051 595	1 052 972
Erhållen ränta	13 216	7 007
Erlagd ränta	-1 022 202	-1 430 536
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 610	-370 556
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	80 732	-387 802
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	497 444	-892 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	620 786	-1 650 441
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 036	2 132 924
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 408 734	0
Avyttring av finansiella tillgångar	1 803 033	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-755 737	2 132 924
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-158 574
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-158 574
ÅRETS KASSAFLÖDE	-134 951	323 909
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 620 067	1 296 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 485 115	1 620 067

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smörgatan 12-18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	100 år
Fasader	30 år
Yttertak	45 år
Fönster	45 år
Balkonger	40 år
Hissar, ledningssystem	20-25 år
Dörrar förråd	30 år
Passersystem	10 år
Stambyte	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 564 220	2 564 220
Övriga årsavgifter	76 440	77 420
Hysesintäkter, bostäder	149 241	135 704
Hysesintäkter, lokaler	37 000	18 500
Hysesintäkter, p-platser	295 271	291 750
Övriga intäkter	23 555	19 029
Summa	3 145 727	3 106 623

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-8	-5
Arrendeintäkter	14 700	14 700
Övriga intäkter	2 441	0
Försäkringsersättning	0	238 000
Summa	17 133	252 695

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	80	10 159
Städning	0	5 000
Besiktning och service	8 329	12 478
Trädgårdsarbete	28 907	3 257
Snöskottning	38 313	47 891
Summa	75 629	78 784

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	85 706	59 148
Bostäder	22 175	0
Lokaler	65 585	68 574
Tvättstuga	129 040	9 108
Trapphus/port/entr	19 395	0
Vind	0	17 585
Dörrar och lås/porttele	12 707	3 118
Övriga gemensamma utrymmen	1 945	0
Värme	4 919	6 466
El	24 181	13 574
Fönster	0	4 334
Garage och p-platser	9 650	0
Summa	375 303	181 907

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	398 621	0
Summa	398 621	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	58 896	48 228
Uppvärmning	294 973	324 775
Vatten	129 219	107 088
Sophämtning	61 349	48 327
Summa	544 437	528 418

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 495	55 714
Tomträttsavgälder	270 000	270 000
Bredband	26 452	26 320
Fastighetsskatt	61 928	56 400
Summa	416 875	408 434

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 966	51 010
Övriga förvaltningskostnader	31 648	545 249
Juridiska kostnader	22 656	276 307
Revisionsarvoden	17 813	18 516
Ekonomisk förvaltning	63 332	60 416
Summa	146 415	951 498

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 400	117 600
Löner, arbetare	0	3 986
Sociala avgifter	35 585	35 718
Summa	153 985	157 304

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 014 577	1 402 625
Övriga räntekostnader	0	1 656
Summa	1 014 577	1 404 281

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 665 721	48 695 292
Årets inköp	0	68 525
Omklassificering	0	18 901 904
Utrangering	0	-5 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 665 721	62 665 721
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 814 528	-9 480 076
Årets avskrivning	-1 120 724	-901 116
Utrangering		566 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 935 252	-9 814 528
Utgående restvärde enligt plan	51 730 469	52 851 193
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 419 000	28 181 000
Taxeringsvärde mark	16 257 000	22 643 000
Summa	45 676 000	50 824 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	785 000	785 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	785 000	785 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-569 130	-529 878
Årets avskrivning	-39 252	-39 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-608 382	-569 130
Utgående restvärde enligt plan	176 618	215 870

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 860	213 860
Årets inköp	150 036	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	363 896	213 860
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-210 730	-205 579
Årets avskrivning	-9 118	-5 151
Utgående ackumulerad avskrivning	-219 848	-210 730
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 048	3 130

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	21 103 353
Årets investeringar	0	68 525
Omfört till Byggnad	0	-21 171 878
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 854	22 582
Övriga fordringar	375 000	500 000
Summa	397 854	522 582

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 991	6 367
Försäkringspremier	76 645	58 495
Tomträtt	67 500	67 500
Bredband	6 725	6 613
Förvaltning	13 281	17 077
Summa	188 142	156 052

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	605 701	0
Summa	605 701	0

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-03-20	2,23 %	5 697 956	5 697 956
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,73 %	6 625 000	6 625 000
Nordea Hypotek	2026-03-19	2,22 %	5 644 474	5 644 474
Nordea Hypotek	2025-02-22	3,06 %		4 872 840
Nordea Hypotek	2025-05-30	2,98 %		4 024 800
Nordea Hypotek	2026-12-16	2,75 %	6 375 000	6 375 000
Nordea Hypotek	2026-06-10	2,29 %	4 600 000	4 600 000
Nordea Hypotek	2026-05-22	2,32 %	8 897 640	
Summa			37 840 070	37 840 070
Varav kortfristig del			37 840 070	24 840 070

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 272 950 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 073	4 117
El	10 220	9 009
Uppvärmning	35 330	48 753
Vatten	10 960	9 178
Löner	118 400	117 600
Sociala avgifter	37 201	36 334
Utgiftsräntor	49 990	57 615
Förutbetalda avgifter/hyror	254 177	260 973
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	543 351	565 579

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 173 000	38 173 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Göteborg

Annethe Lang
Ordförande

Håkan Robert Sandegård
Styrelseledamot

Helena Radö
Styrelseledamot

Johan Fredrik Vad Jensen
Styrelseledamot

Jonathan Nord Ekfeldt
Styrelseledamot

Sabina Karlsson
Styrelseledamot

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

Mikael Thorell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 14:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 11:16

DOCUMENT ID:

BkbSekOXpWI

ENVELOPE ID:

SkNx1_7TWg-BkbSekOXpWI

DOCUMENT NAME:

Brf Smörgatan 12-18, 769614-4927 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9684c3caea9b758e3a06b7045f0fcc204641e8b58ae350701a69de04a54d209d65117932bc8bc32ac1b63491f09f0d2a2033febe2be51a24a04a7c4eb95415d4

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. SABINA KARLSSON sabina.karlsson@sweco.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:29 20.04.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.200.6
2. Håkan Robert Sandegård Hakan.sandegard@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:16 20.04.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
3. JONATHAN OLOF NORD EKFELDT jonathannord68@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:13 20.04.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.228.4
4. ANNETTHE LANG annetthe@publicite.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:45 20.04.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.87.65
5. FREDRIK VAD JENSEN fredrik.vadjensen@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:58 22.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.51.49
6. Helena Radö helena.r123@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:12 22.04.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.194.42
7. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:54 22.04.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.246.53

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18, org.nr 769614-4927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18 för år 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smörgatan 12-18 för år 2025 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.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 14:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 11:16

DOCUMENT ID:

BJmBIJuXTWe

ENVELOPE ID:

ryHek07a-e-BJmBIJuXTWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse - Till fo?reningssta?mman i Bostad sra?ttsfo?reningen Smo?rgatan 12-18, org.nr 769614-49 27.pdf

3 pages

SHA-512:

c0f9d2a3cb292f8d4ca1e054de27d3f9be7a5ef879c3b0d
b21976615384290969707021e13211194a411b594bf10
02a389bd8eecd845be5a1f4d3c3658618f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	22.04.2026 14:52	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	22.04.2026 14:51	Low	IP: 90.232.246.53

* 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