



Årsredovisning 2025

Brf Smågårde 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Smågårde 2 med säte i Gotland org.nr. 769630-3382 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gotlands Tofta Smågårde 2 1:159, Region Gotland. Betaniavägen 28 A-G, 30 A-E, 32 A-G, 34, 36, 38, 40 och 42 622 65 Gotlands Tofta.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tofta Smågårde 1-159 region Gotland	2015-12-02	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	855
Totalt 24 objekt		855

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 2 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Djerf Notklev	Ordförande	2023-06-09	
Pia Jacobsson	Ledamot	2024-07-23	
Henrik Wick	Ledamot	2023-06-09	
Fia Rundström	Ledamot	2024-07-23	
Josef Bredell	Ledamot	2024-07-23	
Åsa Lovekrans	Suppleant	2025-11-03	
Roger Andersson	Suppleant	2024-07-23	2025-11-03
Jesper Bladlund	Suppleant	2025-11-03	

Josef Bredell har avgått 2026-02-24.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Djerf Notklev, Fia Rundström, Pia Jacobsson, Henrik Wick, Åsa Lovekrans samt Jesper Bladlund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Roland Johansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Roland Johansson samt Espérance Nkurunziza, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-10-14. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

FÖRVALTNINGSAVTAL

Ekonomisk förvaltning är HSB Södertörn.
El levereras genom Gotlands energi AB. Elevtal med Energi2 har genomförts under 2024.

Föreningens lån är upptagna i Handelsbanken och fördelade enligt följande; lånebelopp - bundet till datum - ränta
148.610kr - rörligt - 3,51%
315.000kr - rörligt - 3,36%
1.084.825kr - 2026-03-30 - 3,36%
1.635.200kr - 2026-03-30 - 4,31%
Totala lån: 3.183.635kr

Vatten & sophantering hanteras genom Region Gotland samt i servitut med BRF Smågårde 1:5 och BRF Smågårde 1:132 Fastighetsskötsel park i avtal med Svisses Trädgårdsservice.

Årsavgiften för 2025 uppgick till 979 kr per m2. Årsavgiften för 2026 lämnas oförändrad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av fönster
2025	Bytt till oljefyllda element
2025	Målat om foder ochnock på mest utsatta delarna

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

Årtal	Åtgärd
2026	Grundstabilisering av Betaniavägen 30

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	212	221	34	126	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 724	3 788	3 835	4 032	4 081
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 724	3 788	3 835	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	6	7	0
Energikostnad, kr/kvm	310	233	242	329	0
Årsavgifter, kr/kvm	979	873	625	578	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	880	788	690	587
Nettoomsättning, tkr	841	753	641	690	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-144	-176	-554	-84	-185
Soliditet, %	83	82	82	82	83

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen haft kostnader för planerat underhåll som är av engångs karaktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 212 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	17 175 000	0	0	17 175 000
Upplåtelseavgifter, kr	518 500	0	0	518 500
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	17 693 500	0	0	17 693 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 610 176	-175 655	0	-1 785 831
Årets resultat, kr	-175 655	175 655	-143 763	-143 763
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 785 831	0	-143 763	-1 929 594
S:a eget kapital, kr	15 907 669	0	-143 763	15 763 906

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 000 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	-1 785 831
Årets resultat, kr	-143 763
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 929 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 929 594
------------------------------------	-------------------

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	841 084	752 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 097	0
Summa Rörelseintäkter		849 181	752 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-609 855	-553 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 302	-16 414
Personalkostnader	Not 6	-23 025	-25 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-187 677	-187 677
Summa Rörelsekostnader		-868 858	-782 545
Rörelseresultat		-19 676	-29 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 671	7 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 758	-153 719
Summa Finansiella poster		-124 087	-145 833
Resultat efter finansiella poster		-143 763	-175 655
Resultat före skatt		-143 763	-175 655
Årets resultat		-143 763	-175 655

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	18 546 18118 733 858
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 546 18118 733 858
Summa Anläggningstillgångar		18 546 18118 733 858

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		03
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	317 628406 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 74825 846
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		344 376432 349
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	193 240191 315
<i>Summa Kassa och bank</i>		193 240191 315
Summa Omsättningstillgångar		537 616623 664
Summa Tillgångar		19 083 79719 357 522

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 693 500	17 693 500
Summa Bundet eget kapital	17 693 500	17 693 500
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 785 831	-1 610 176
Årets resultat	-143 763	-175 655
Summa Ansamlad förlust	-1 929 594	-1 785 831
Summa Eget kapital	15 763 906	15 907 669

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 120	1 635 200
Summa Långfristiga skulder	0	1 635 200
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 183 635	1 603 300
Leverantörsskulder	30 727	46 541
Övriga kortfristiga skulder	Not 139 365	76 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 1496 164	88 793
Summa Kortfristiga skulder	3 319 891	1 814 653
Summa Skulder	3 319 891	3 449 853
Summa Eget kapital och skulder	19 083 797	19 357 522



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-19 676	-29 822
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	187 677	187 677
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	187 677	187 677
Erhållen ränta	4 671	7 885
Erlagd ränta	-141 772	-140 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 900	25 528
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 824	5 371
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-62 083	-57 646
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-64 907	-52 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 007	-26 747
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-54 865	-40 350
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 865	-40 350
Årets kassaflöde	-88 872	-67 097
Likvida medel vid årets början	563 502	630 599
Likvida medel vid årets slut	474 630	563 502

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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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	649 608	618 696
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	187 845	127 836
	Övriga primära intäkter	3 631	6 191
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	841 084	752 723
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	841 084	752 723
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 097	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 097	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-51 641	-52 833
	Reparationer	-38 683	-22 003
	Planerat underhåll	-137 098	-176 670
	Försäkringsskador	0	-2 569
	El	-187 845	-127 836
	Vatten	-77 266	-71 541
	Sophämtning	-45 691	-31 181
	Fastighetsförsäkring	-71 466	-68 235
	Övriga driftkostnader	-165	-495
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-609 855	-553 363
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 893
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 849	-2 174
	Administrationskostnader	-2 184	-3 922
	Extern revision	-4 250	-3 750
	Föreningsverksamhet	-1 335	-225
	Övriga förvaltningskostnader	-36 684	-3 450
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 302	-16 414
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-18 125	-20 000
	Sociala avgifter	-4 900	-5 091
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-23 025	-25 091
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-177 337	-177 337
	Avskrivning på markanläggning	-10 340	-10 340
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-187 677	-187 677

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 733 719	17 733 719
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 427 782	2 427 782
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	206 793	206 793
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 368 294	20 368 294
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 634 436	-1 446 759
	Årets avskrivningar	-187 677	-187 677
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 822 113	-1 634 436
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 546 181	18 733 858
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 800 000	6 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	812 000	762 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	7 612 000	7 162 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 610 000	3 610 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 610 000	3 610 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	281 389	372 187
	Övriga fordringar	36 238	34 313
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	317 628	406 500
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 748	25 846
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	26 748	25 846

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken Gotland	3 895	5 795
Handelsbanken Gotland	189 238	185 413
Handelsbanken Gotland	107	107
<i>Summa Kassa och bank</i>	193 240	191 315

Not 12	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>
Handelsbanken Gotland	3,51%	2026-03-03	315 000	18 000
Handelsbanken Gotland	3,36%	2026-03-30	1 084 825	28 260
Handelsbanken Gotland	3,51%	2026-01-02	148 610	1 540
Handelsbanken Gotland	4,31%	2026-03-30	1 635 200	0
			3 183 635	47 800

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 183 635
Kortfristig del	3 183 635
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	47 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	191 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	4 591	5 742
Övriga kortfristiga skulder	4 774	70 277
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 365	76 019

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	62 992	57 471
Upplupna räntekostnader	2 104	15 118
Övriga upplupna kostnader	31 068	16 204
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	96 164	88 793

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-10.

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 Brf Smågårde 2, org.nr. 769630-3382

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smågårde 2, 769630-3382 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Smågårde 2 för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Digitalt signerad

Roland Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Smågårde 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575421278**

Per Djerf Notklev

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 21:26:19



Henrik Wick

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 00:31:53



Fia Rundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:48:48



Pia Jacobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 07:51:42



Roland Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:58:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Smågårde 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575936094**

Roland Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:59:57



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.