

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smögenläge

769636-2974

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smögenläge får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättsinnehavare.

Föreningen äger fastigheterna Hasselön 1:173 och Kalvbogen 1:88

Föreningen har adresserna Hasselösundsvägen 1A-N samt Aktergatan 5, 456 50 Smögen.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen innehar fullvärdesförsäkring avseende fastigheter hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Ekonomipartner AB.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året bestått av:

Monica Ljungström, ordförande

Charlotte Bergstrand, kassör

Tomas Skarin, sekreterare

Stefan Moeschlin, ledamot

Anders Neck, ledamot

Peter Kristensson, suppleant

Antal medlemmar vid årets ingång var 25 st. Under året har 1 st överlåtelse skett.

Antalet medlemmar vid årets utgång var 26 st.

Styrelsen har hållit 11 st protokollförda sammanträden varav 1 st konstituerande.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. Extra föreningsstämma höll 2025-02-04 p.g.a. stadgeändring.

Föreningens årsavgifter var oförändrade under 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	931 043	931 043	867 396	706 784
Resultat efter finansiella poster	-267 912	-246 944	-328 099	-252 234
Soliditet %	76	76	75	78
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	856	856	765	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	81	82	75	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 075	9 075	9 472	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 075	9 075	9 472	
Sparande (kr) per kvadratmeter	58	65	-4	
Räntekänslighet %	11	11	12	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	193	193	197	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen går med förlust, dock ryms förlusten inom avskrivningarna på byggnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 950 000	20 812 293	345 000	-22 316 830	-246 944
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-246 944	246 944
Avsättn. Fond för yttre underhåll			45 000	-45 000	
Avskrivning av uppskriven tillgång		-136 918		136 918	
Årets resultat					-267 912
Belopp vid årets utgång	33 950 000	20 675 375	390 000	-22 471 856	-267 912

	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 543 519
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Avsättn. Fond för yttre underhåll	0
Avskrivning av uppskriven tillgång	0
Årets resultat	-267 912

Belopp vid årets utgång

32 275 607

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-22 471 856
Årets resultat	-267 912
<i>Summa</i>	<i>-22 739 768</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	45 000
Balanseras i ny räkning	-22 784 768
<i>Summa</i>	<i>-22 739 768</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	931 043	931 043
Övriga rörelseintäkter		52 186	43 795
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		983 229	974 838
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-475 648	-428 571
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 356	-317 902
Summa rörelsekostnader		-807 004	-746 473
Rörelseresultat		176 225	228 365
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-444 137	-475 341
Summa finansiella poster		-444 137	-475 309
Resultat efter finansiella poster		-267 912	-246 944
Resultat före skatt		-267 912	-246 944
Årets resultat		-267 912	-246 944

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	40 703 807	40 973 363
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 389 299	1 451 099
Summa materiella anläggningstillgångar		42 093 106	42 424 462

Summa anläggningstillgångar		42 093 106	42 424 462
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		155 821	158 642
Övriga fordringar		2	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 122	13 388
Summa kortfristiga fordringar		168 945	172 062

Kassa och bank

Kassa och bank		262 104	182 930
Summa kassa och bank		262 104	182 930

Summa omsättningstillgångar		431 049	354 992
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		42 524 155	42 779 454
------------------	--	------------	------------

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 950 000	33 950 000
Uppskrivningsfond	8	20 675 375	20 812 293
Fond för yttre underhåll		390 000	345 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>55 015 375</i>	<i>55 107 293</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 471 856	-22 316 830
Årets resultat		-267 912	-246 944
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-22 739 768</i>	<i>-22 563 774</i>
Summa eget kapital		32 275 607	32 543 519
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 838 140	3 838 140
Summa långfristiga skulder		3 838 140	3 838 140
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 032 500	6 032 500
Leverantörsskulder		30 876	31 847
Skatteskulder		60 372	57 942
Övriga skulder		25 000	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 660	250 506
Summa kortfristiga skulder		6 410 408	6 397 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 524 155	42 779 454

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	176 225	228 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	331 356	317 902
Erhållen ränta	–	32
Erlagd ränta	-444 137	-475 341
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>63 444</i>	<i>70 958</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	3 118	508 784
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	12 612	-43 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 174	536 595
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	–	-431 795
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	-431 795
Årets kassaflöde	79 174	104 800
Likvida medel vid årets början	182 930	78 130
Likvida medel vid årets slut	262 104	182 930

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Inventarier, verktyg och installationer	3-10	10-30

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	795 443	795 443
	Värme	135 600	135 600
	Annonspatser	35 400	29 500
	Återbäring solenergi	6 411	2 080
	Diverse	6 620	6 708
	Summa	979 474	969 331

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår vatten o avlopp, sophantering och snöröjning.

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Elkostnad	113 675	118 872
	Vatten och avlopp	96 719	90 554
	Tomträttsavgäld/arrende	21 691	21 355
	Reparation och underhåll	95 994	4 343
	Konsultarvode	–	18 750
	Snöröjning	–	14 375
	Sophämtning	29 776	29 776
	Fastighetsavgift	31 032	29 340
	Fastighetsförsäkring	23 893	25 302
	Revision	–	-1 887
	Ekonomisk förvaltning	43 492	56 779
	Bankkostnader	3 999	2 979
	Övriga kostnader	15 376	18 034
	Summa	475 647	428 572

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntekostnader och liknande resultatposter	444 137	475 341

Långgivare Swedbank:

3 st lån, villkorsdatum 2026-08-25 med 4,69% ränta (6.032.500 kr)

1 st lån, villkorsdatum 2028-08-25 med 2,80% ränta (3.838.140 kr)

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 955 173	26 955 173
	Utgående anskaffningsvärden	26 955 173	26 955 173
	Ingående avskrivningar	-851 074	-718 438
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-132 636	-132 636
	Utgående avskrivningar	-983 710	-851 074
	Ingående uppskrivningar	-878 563	-741 643
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-136 920	-136 920
	Utgående uppskrivningar	-1 015 483	-878 563
	Ingående värde på mark	15 747 827	15 747 827
	Utgående värde på mark	15 747 827	15 747 827
	Redovisat värde	40 703 807	40 973 363

Taxeringsvärde byggnader: 12.708.000kr Taxeringsvärde mark: 3.337.000kr

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 597 277	1 597 277
	Utgående anskaffningsvärden	1 597 277	1 597 277
	Ingående avskrivningar	-146 178	-97 832
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-61 800	-48 346
	Utgående avskrivningar	-207 978	-146 178
	Redovisat värde	1 389 299	1 451 099

Not 8	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	20 812 293	20 949 211
	<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
	Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-136 918	-136 918
	Belopp vid årets utgång	20 675 375	20 812 293

Not 9	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
-------	---------------------	------------	------------

Föreningens banklån som uppgår till 9.870.640 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	3 838 140	3 838 140
------------------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6 032 500	6 032 500
------------------------------------	-----------	-----------

Långgivare Swedbank:

3 st lån, villkorsdatum 2026-08-25 med 4,69% ränta (6.032.500 kr)

1 st lån, villkorsdatum 2028-08-25 med 2,80% ränta (3.838.140 kr)

Lånet med förfallodag 2026-08-25 är i sin helhet klassificerat som kortfristigt lån då det förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen. Lånet kommer att placeras om med ny löptid.

Not	10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
		<i>Pantbrev i fastigheterna Hasselön 1:173 & Kalvbogen 1:88</i>	32 431 000	32 431 000

Panthavare är kreditgivaren Swedbank.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-28

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Undertecknad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Monica Ljungström

Anders Neck

Tomas Skarin

Charlotte Bergstrand

Stefan Moeschlin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nils Johansson
Förtroendevald Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 10:21

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 29.04.2026 17:03

DOCUMENT ID:

HyrAa5yRZe

ENVELOPE ID:

HyECpqyR-g-HyrAa5yRZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Smögenläge 2025-12-31.pdf
12 pages

SHA-512:

52b44945b924e6559ade3bfc7535f79cc1e602174b526d
da6d760ef09fd79d7a2ded2b6658f01778586c6e3a6761
71166c8ab8c50810e85c92826e1ee186c814

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. MONICA LJUNGSTRÖM bo.ljungstrom1@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:40 29.04.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/04) IP: 94.191.152.162
2. ANDERS GUSTAV NECK anders@relowda.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:42 29.04.2026 22:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/22) IP: 81.235.211.108
3. Tomas Sven Olof Skarin tomas.skarin@ludvig.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 09:48 02.05.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/15) IP: 217.211.3.83
4. CHARLOTTE BERGSTRAND charlotte_bergstrand@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:57 04.05.2026 18:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/19) IP: 89.160.28.50
5. Stefan Robert Moeschlin stefan@moeschlin.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:56 05.05.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/16) IP: 192.157.9.160
6. Nils Ingvar Johansson nils.johansson@vedum.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:21 05.05.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/12) IP: 213.212.58.186

* 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 2025

Till årsmötet för Brf Smögenläge
Organisationsnummer 769636-2974

Rapport om årsredovisningen:

Jag har granskat årsbokslutet för 2025 i Brf Smögenläge.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och att upprätta ett årsbokslut 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 det beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att det förenklade årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har det förenklade årsbokslutet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om styrelsens förvaltning och förhållning till föreningens stadgar:

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Smögenläge för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om **ansvarsfrihet** har vi utöver revisionen av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Uttalanden:

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker **att** föreningens årsmöte **beviljar** styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vedum

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nils Johansson

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 10:23

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 05.05.2026 08:27

DOCUMENT ID:

BJjk0ZwAWI

ENVELOPE ID:

S1ck0bDR-x-BJjk0ZwAWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Smögenläge 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

27fd4ff1f5fb4d3821e5bc8feab55f64c92983730a595f4b
8f95ee59539f74104ccd6e6c7d8c2197beff3b092efcb2d
de0997e870604b92cbc7e858e8b6ac87d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Ingvar Johansson	Signed	05.05.2026 10:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/04/12)
nils.johansson@vedum.se	Authenticated	05.05.2026 10:22	Low	IP: 213.212.58.186

* 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