



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Smålandsgården

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANKT THOMAS 36	1983	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1991 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 991 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Lundgren	Ordförande
Anna Widstrand	Styrelseledamot
Karl Lars-Erik Andersson	Styrelseledamot
Kerstin Fors	Styrelseledamot
Lea Kumpulainen	Styrelseledamot
Eva Stengard	Suppleant
Magdalena Akke	Suppleant

### Valberedning

Ing-Marie Moberg Johansson  
Kerstin Larsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisorer

Ulf Kullenbok Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1983** ● Partiellt rörstambyte - Kompletterande stamspolning  
Elstambyte - Ombyggd mätarcentral 2003
- 1996** ● Nytt hissmaskineri
- 2000-2001** ● Omputsning av fasad - Omfogning av tegelfasad  
Renovering av balkonger - Inklusive nya räcken
- 2002** ● Cykelställ under tak - Tillbyggt  
Innergård - Nyplanteringar
- 2006** ● Nytt bastuaggregat - Ommålning, nytt golv i bastutoaletten
- 2007** ● Nya fönster (isolerglas) - 7 fönster på översta våningsplanet
- 2008** ● Tvättstugan - Nya tvättmaskiner  
Nya stuprörsanslutningar - Endast gatusidan
- 2009** ● Spolning av avloppsrör  
Ny central frånluftsfläkt  
Nytt entréparti av trä mot gården - Utformning anpassad till huvudentrén
- 2013** ● Ommålning - Källarutrymmen
- 2013-2014** ● Omlackering - Entréparti mot gatan
- 2015** ● Byte av värmepump, regulatorer  
Tvättstugan - Byte av torktumlare

- 2017** ● Byte av expansionskärl  
Utvändig ommålning - Fönster, balkongdörrar våningsplan 6  
Rengöring balkonger - borstning bjälklagskanter, påstrykning algfritt  
Takreovering - Nya takpannor, nya takfönster, ny plåtbeklädnad (aluminium), byte av hänggrännor, stuprör (aluminium)
- 2018** ● Entreperti, trapphus - Omlackering/Ommålning  
Tvättstugan - Byte av tvättmaskin, torkskåp  
Utvändig ommålning fönster, balkongdörrar - Våningsplan 1-5
- 2019** ● Energideklaration  
Porttelefonsystem - Byte  
Gården - Trädbeskärning
- 2020** ● Frånluftssystemet - Byte av spjäll
- 2021** ● Lysrörsarmaturer - Utbyte
- 2022** ● Invändig ommålning - Entréplan, källarplan, tvättstuga  
Utvändig ommålning - Soprum, cykelförråd
- 2023** ● Reparation av skadat trä - Balkongdörrar våningsplan 6  
Fasighetsnät - Installation av fiberkabel
- 2024** ● Gården - trädbeskärning
- 2025** ● OVK

#### Planerade underhåll

- 2026-2030** ● Hissreovering  
Avloppsstammar - Rensning och inspektion  
Undercentral - Byte pumpar, reglerventiler  
Tvättstuga - Nya maskiner vid behov  
Utvändig ommålning - Fönster och balkongdörrar

#### Avtal med leverantörer

Bredband / TV	Telia gruppavtal
Fjärrvärme, el	Kraftringen
Hisservice	Otis
Hushållssopor	Lunds Renhållningsverk
Vatten & avlopp	VA SYD

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 396 819	1 402 770	1 232 730	1 136 639
Resultat efter fin. poster	-26 665	-36 753	-322 254	-41 322
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	487 275	307 275	357 920	316 295
Taxeringsvärde	53 800 000	52 400 000	52 400 000	52 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	623	678	602	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	96,3	93,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 319	5 343	5 370	5 391
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 319	5 343	5 370	5 391
Sparande / kvm totalyta, kr	34	33	-1	82
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	64	64	94
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	165	137	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	34	24	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	262	225	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	4,04	3,67	1,66
Räntekänslighet (%)	7,91	7,88	8,92	-

**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 (totalt 40 020 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

Årets resultat är negativt (-26.665), vilket ska sättas i relation till likvida medel vi årets slut (1.126.432), dvs ca 100% av summa årsavgifter, vilket är omotiverat mycket. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden är mer än säkerställda. Mot den bakgrunden har amortering av föreningens låneskuld övervägts. Ett första steg togs i mars 2026, då vi betalade av 200.000 kr på ett av våra tre lån.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	954 826	-	-	954 826
Fond, yttre underhåll	307 275		180 000	487 275
Balanserat resultat	-2 074	-36 753	-180 000	-2 291 565
Årets resultat	-36 753	36 753	-26 665	-26 665
<b>Eget kapital</b>	<b>-849 464</b>	<b>0</b>	<b>-26 665</b>	<b>-876 129</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 111 565
Årets resultat	-26 665
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 318 231</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 318 231</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 396 820	1 402 770
Övriga rörelseintäkter	3	3 247	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 400 067</b>	<b>1 402 770</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-867 903	-769 327
Övriga externa kostnader	8	-90 268	-107 698
Personalkostnader	9	-61 015	-58 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 508	-89 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 108 694</b>	<b>-1 024 991</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>291 373</b>	<b>377 779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 304	16 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-324 342	-430 927
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-318 038</b>	<b>-414 531</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-26 665</b>	<b>-36 753</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-26 665</b>	<b>-36 753</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	8 959 108	9 048 616
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 959 108</b>	<b>9 048 616</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 961 908</b>	<b>9 051 416</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 983	9 118
Övriga fordringar	13	1 203 159	1 130 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 612	49 978
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 266 754</b>	<b>1 189 560</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 266 754</b>	<b>1 189 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 228 662</b>	<b>10 240 976</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll		487 275	307 275
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 442 101</b>	<b>1 262 101</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 291 565	-2 074 812
Årets resultat		-26 665	-36 753
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 318 231</b>	<b>-2 111 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-876 130</b>	<b>-849 464</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 492 962	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 492 962</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 097 784	10 637 996
Leverantörsskulder		93 569	86 085
Övriga kortfristiga skulder		22 410	9 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	398 067	356 904
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 611 830</b>	<b>11 090 440</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 228 662</b>	<b>10 240 976</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>291 373</b>	<b>377 779</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	89 508	89 509
	<b>380 881</b>	<b>467 288</b>
Erhållen ränta	6 304	16 396
Erlagd ränta	-286 871	-456 962
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>100 314</b>	<b>26 721</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 277	-64 215
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 130	-206 843
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>123 167</b>	<b>-244 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-47 250	-54 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-47 250</b>	<b>-54 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>75 917</b>	<b>-298 336</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 050 515</b>	<b>1 348 851</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 126 432</b>	<b>1 050 515</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smålandsgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	125 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 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

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

#### 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	1 235 868	1 235 868
Hysesintäkter p-plats	54 160	51 280
Bredband	63 072	47 304
El, moms	40 020	66 394
Gemensamhetslokal	464	0
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift	1 176	490
Öres- och kronutjämning	2	1
<b>Summa</b>	<b>1 396 820</b>	<b>1 402 770</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 247	0
<b>Summa</b>	<b>3 247</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 775
Sotning	21 375	0
Hissbesiktning	3 158	3 094
Gårdkostnader	442	1 305
Garage/parkering	61 466	0
Serviceavtal	1 992	3 984
Serviceavtal, hissar	2 051	0
Fordon	495	0
Förbrukningsmaterial	4 532	3 298
<b>Summa</b>	<b>95 511</b>	<b>21 456</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	16 765
VVS	2 000	0
Balkonger/altaner	0	46 453
Mark/gård/utemiljö	5 022	0
<b>Summa</b>	<b>7 022</b>	<b>63 218</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	149 351	126 767
Uppvärmning	322 890	327 618
Vatten	80 022	67 421
Sophämtning/renhållning	48 715	51 900
<b>Summa</b>	<b>600 978</b>	<b>573 706</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 151	0
Kabel-TV	35 417	24 781
Bredband	54 000	45 416
Fastighetsskatt	44 824	40 750
<b>Summa</b>	<b>164 392</b>	<b>110 947</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-436	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	13 750
Fritids och trivselkostnader	6 309	3 792
Föreningskostnader	3 737	488
Förvaltningsarvode enl avtal	71 373	68 487
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	882	0
Administration	1 515	1 845
Konsultkostnader	0	12 500
Bostadsrätterna Sverige	4 830	4 830
<b>Summa</b>	<b>90 268</b>	<b>107 698</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	27 400	34 000
Revisionsarvoden internrevisor	8 100	0
Löner till kollektivanst	14 300	0
Lön - lokalvård	1 300	15 600
Arbetsgivaravgifter	9 915	8 857
<b>Summa</b>	<b>61 015</b>	<b>58 457</b>

Föreningen har haft 1 anställd.

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	325 194	430 926
Ränta checkräkning	-852	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
<b>Summa</b>	<b>324 342</b>	<b>430 927</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	11 800 858	11 800 858
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 800 858</b>	<b>11 800 858</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 752 242	-2 662 733
Årets avskrivning	-89 508	-89 509
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 841 750</b>	<b>-2 752 242</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 959 108</b>	<b>9 048 616</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>380 000</i>	<i>380 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>53 800 000</b>	<b>52 400 000</b>

## NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 057	11 205
Skattefordringar	64 670	68 744
Transaktionskonto	208 933	210 320
Borgo räntekonto	917 499	840 195
<b>Summa</b>	<b>1 203 159</b>	<b>1 130 464</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 350	0
Förutbet försäkr premier	36 750	32 886
Förutbet kabel-TV	1 512	8 092
Förutbet bredband	9 000	9 000
<b>Summa</b>	<b>51 612</b>	<b>49 978</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-02-13	3,50 %		1 330 365
Handelsbanken	2027-10-30	2,68 %	3 528 246	2 197 881
Handelsbanken	2026-03-02	2,70 %	2 632 500	2 659 500
Handelsbanken	2026-01-28	2,70 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,65 %	2 430 000	2 450 250
<b>Summa</b>			<b>10 590 746</b>	<b>10 637 996</b>
Varav kortfristig del			7 097 784	10 637 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 455 746 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	168	180
Uppl kostn el	13 433	12 649
Uppl kostnad Värme	45 687	38 957
Uppl kostn räntor	45 587	52 323
Uppl kostn vatten	6 328	4 584
Uppl kostnad Sophämtning	4 042	4 046
Uppl kostnad arvoden	93 200	97 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 283	30 665
Uppl ränta bokslut	44 207	0
Förutbet hyror/avgifter	116 132	115 900
<b>Summa</b>	<b>398 067</b>	<b>356 904</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 074 300	11 074 300

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Sammanläggningen av lån - från fem till tre - slutfördes mars 2026 kopplat med förändrade bindningstider, 3 mån, 2 resp 3 år. I februari amorterades 200.000 kr på 3-månaderslånet.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Lund

---

Thomas Lundgren  
Ordförande

---

Anna Widstrand  
Styrelseledamot

---

Karl Lars-Erik Andersson  
Styrelseledamot

---

Kerstin Fors  
Styrelseledamot

---

Lea Kumpulainen  
Styrelseledamot

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

---

Ulf Kullenbok  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 11:49

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 18:44

**DOCUMENT ID:**

H1x8z3xkoZg

**ENVELOPE ID:**

S11fnlJoZg-H1x8z3xkoZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Smålandsgården, 716407-1420 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

8da04e72d9aa9dc5a580fa8e3cd262427e4875da1bbc814319e95686921e2f625c6f71736301a5dbbf5eea6bcc61

7e6ae3e6c2e47e1262bede358b06e6d25a6e

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
<b>1. KERSTIN MARGARETA EL ISABET FORS</b> tittifors@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 21:57 23.03.2026 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.236.235
<b>2. Lea Kumpulainen</b> lea.kumpulainen2@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 08:18 24.03.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.181.38
<b>3. ANNA WIDSTRAND</b> translator@annawidstrand.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:59 24.03.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.129.13
<b>4. LARS-ERIK ANDERSSON</b> andersson.k.larserik@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:17 23.03.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.129.34
<b>5. THOMAS LUNDGREN</b> thomas.lundgren2@icloud.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:12 24.03.2026 07:16	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.192
<b>6. ULF KULLENBOK</b> ulf.kullenbok@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:49 25.03.2026 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.253.2

\* 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

# Till föreningsstämman för Brf Smålandsgården (organisationsnummer 716407-1420)

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat bokföringen och årsredovisningen i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret 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 de 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. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 relevanta 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 mina uttalanden.

#### *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 samt

**att** årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning av Brf Smålandsgården för räkenskapsåret 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

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

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen.

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

### *Uttalande*

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med Lagen om ekonomiska föreningar eller Bostadsrättslagen eller mot föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför

**att** föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Kullenbok  
Vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 11:50

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.03.2026 18:44

**DOCUMENT ID:**

r1fUzhgkZx

**ENVELOPE ID:**

HJ8f2g1jbx-r1fUzhgkZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Smålandsgården Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

16143571a3819ee9911e318c09a35a8a2809cb81ea0e700e8ad0869a7f817dc36d1e0360054cb67ca66f750afad6e1f37e51a9d668133ef3be5ca44c76683693

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF KULLENBOK	Signed	25.03.2026 11:50	eID	Swedish BankID
ulf.kullenbok@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 11:45	Low	IP: 188.150.253.2

\* 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



PAeS  
sealed