

Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



Brf Smaragdberget Årsredovisning 2025

Signed text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: ArsredovisningBrfSmaragdberget251231.pdf

Size: 209721 byte

Hash value SHA256:

ddadd63f61424402e6b5fd6ac1b9038cc29f9fdd630d0d6cc162474957354e0c

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 7:

Holger Luthman

Signed with BankID 2026-04-19 15:41 Ref: 019da5f9-523b-713a-93b4-3a2fd045bc13

John Mikael Vahlberg

Signed with BankID 2026-04-19 15:31 Ref: 019da5ef-d224-73e5-ba94-6342b639aaa9

Erik Gustav Anders Persson

Signed with BankID 2026-04-08 19:49 Ref: 019d6e36-6241-7ec2-99b8-bd55bf52e74b

Gunilla Elisabeth Ebbinge

Signed with BankID 2026-04-08 19:49 Ref: 019d6e36-1e6c-7361-830e-ebb43d466a23

LOVISA BERGDAHL

Signed with BankID 2026-04-08 19:46 Ref: 019d6e33-5455-707f-8727-d3264bcb7d2a

Sebastian Patrick Mark Stockenhed

Signed with BankID 2026-04-08 19:42 Ref: 019d6e30-7cef-7a79-94ce-cfc3bb668345

VINCENT LIU

Signed with BankID 2026-04-08 19:42 Ref: 019d6e2f-c297-7e9e-b349-1fd91766dd81

Årsredovisning för

Brf Smaragdberget

716417-9553

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Smaragdberget intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026-

Anders Persson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smaragdberget i Stockholm, 716417-9553, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11 med 9 medlemmar närvarande.

Styrelse

Erik Lundkvist, ordförande
Holger Luthman, kassör
Lovisa Bergdahl, ledamot
Gunilla Ebbinge, ledamot
Anders Persson, ledamot
Sebastian Stockenhed, ledamot
Vincent Liu, sekreterare

Styrelsen har under året hållit 8 st (fg år 7) protokollförda styrelsemöten.
Firmatecknare har varit Lovisa Bergdahl, Erik Lundkvist och Gunilla Ebbinge.

Under 2026 har Erik Lundkvist sålt sin lägenhet och utträtt som medlem och styrelseledamot. Anders Persson har utsetts till ordförande under tiden fram till föreningsstämman.

Revisor

Revisor har under året varit Mikael Vahlberg.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, äger fastigheten Smaragden 4, Bergsgatan 20 i Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar med oinredd vind samt källare. Byggnadens totalyta är enligt det senaste taxeringsbeslutet 913 m², varav 796 m² utgör lägenhetsyta och 117 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inklusive skadedjursförsäkring) genom Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter med hyresrätt en bostadslägenhet till Stiftelsen Karin & Ernst August Bångs Minne och en källarlokal till Kungsholmens säkerhetsstad.

Föreningen har en underhållsplan som löper till 2033, det finns inte några planerade åtgärder de närmaste åren. Inom 10 år beräknas fönster behöva målas om.

Överlåtelse:

Under året har 1 (1) överlåtelse skett.

Händelser under räkenskapsåret och fram till datum för beslut om årsredovisningen

Det redovisade resultatet för 2025 är negativt och uppgår till -57 615 kr (fg år -64 073kr). Föreningens avskrivningar uppgår till 115 665 kr. Föreningen har amorterat 66 000 kr under året.

Det negativa resultatet ligger något under förväntningarna men innebär samtidigt att underskottet är mindre än årets amorteringar. En stor del av förlusten är hänförlig till en inträffad skada som medfört en självrisk av engångskaraktär. Se mer under rubriken upplysning vid förlust nedan.

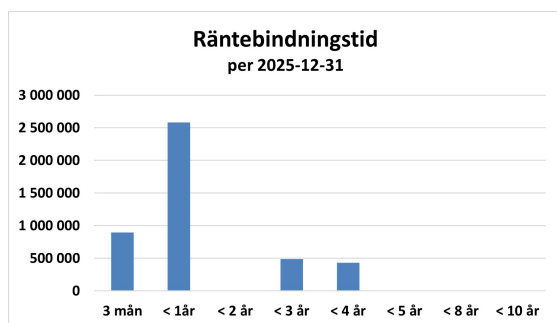
Föreningen anordnade en sedvanlig städdag den 11 maj (i samband med föreningens årliga stämma) då trapphus, innergård och tvättstuga städades. Även en höststädning anordnades den 17 november.

Genomsnittlig ränta för föreningens lån är 2,83 % (fg år 3,18 %) medan genomsnittlig räntebindningstid

är ca.10 månader (fg år 19 mån). Räntebindningstiden avseende lånevolym redovisas i nedan diagram.

Avgifterna höjdes med 5% från och med 1 januari 2026. Styrelsen har också fattat beslut om att sälja den lägenhet som hittills hyrts ut. Efter eventuell försäljning är samtliga lägenheter i föreningen upplåtna som bostadsrätter.

Diagram



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	751 066	705 035	650 626	611 933
Resultat efter finansiella poster	-57 615	-64 073	-479 721	-24 179
Synlig soliditet, %	34,3	34,2	34,7	39
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 514	5 596	5 679	
Skuldsättning per kvm totalt	4 807	4 879	4 952	
Årsavgiftens storlek per 1231	499 701	475 906	432 641	
Årsavgift per kvm	628	598	544	
Sparande per kvm totalt	64	57	33	
Räntekänslighet	9	10	11	
Energikostnad per kvm	263	261	253	
Årsavgiftens andel av totala intäkter	63,4%	64,4%	64,9%	

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar en förlust för räkenskapsåret om 57 615 kr. Förlusten är mindre än föreningens avskrivningar under året vilket ger ett positivt kassaflöde från resultatet om 58 050 kr (se mer under Kassaflödesanalysen sidan 6).

Höjningen av årsavgiften ger ytterligare en positiv resultateffekt under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2025-12-31	2024-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Inbetalda insatser	1 178 027	1 178 027
Fond för yttre underhåll	374 127	316 241
Uppskrivningsfond	2 851 929	2 873 082
Totalt bundet eget kapital	4 404 083	4 367 350
Balanserat resultat	-1 910 784	-1 809 977
Årets resultat	-57 615	-64 073
Totalt fritt eget kapital	-1 968 399	-1 874 050
Totalt eget kapital	2 435 684	2 493 300

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -1 968 399 kr disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 968 399
Totalt	-1 968 399
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	57 886
balanseras i ny räkning	-2 026 285
	-1 968 399

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		518 684	477 533
Övriga rörelseintäkter		232 382	227 502
Summa rörelseintäkter	2	751 066	705 035
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader, driftkostnader	3	-559 465	-506 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-115 665	-115 665
Summa rörelsekostnader		-675 130	-622 093
Rörelseresultat		75 936	82 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		333	2 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-133 884	-149 108
Summa finansiella poster		-133 551	-147 015
Resultat efter finansiella poster		-57 615	-64 073
Resultat före skatt		-57 615	-64 073
Årets resultat		-57 615	-64 073

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 637 919	6 736 034
Inventarier, verktyg och installationer	7	72 495	90 045
Summa materiella anläggningstillgångar		6 710 414	6 826 079
Summa anläggningstillgångar		6 710 414	6 826 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		51 570	51 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 863	36 657
Summa kortfristiga fordringar		88 433	87 944
Kassa och bank			
Kassa och bank		294 099	382 721
Summa kassa och bank		294 099	382 721
Summa omsättningstillgångar		382 532	470 665
SUMMA TILLGÅNGAR		7 092 946	7 296 744

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		1 552 154	1 494 268
Uppskrivningsfond		2 851 929	2 873 082
Summa bundet eget kapital		4 404 083	4 367 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 968 399	-1 809 977
Årets resultat		-	-64 073
Summa fritt eget kapital		-1 968 399	-1 874 050
Summa eget kapital		2 435 684	2 493 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 388 788	4 454 788
Summa långfristiga skulder		4 388 788	4 454 788
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 036	46 259
Skatteskulder		54 952	54 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 486	248 207
Summa kortfristiga skulder		268 474	348 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 092 946	7 296 744

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-57 615	-64 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	115 665	115 665
	<u>58 050</u>	<u>51 592</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58 050	51 592
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-490	659
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-80 182	47 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 622	100 138
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-66 000	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 000	-66 000
Årets kassaflöde	-88 622	34 138
Likvida medel vid årets början	382 721	348 583
Likvida medel vid årets slut	294 099	382 721

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5/10
-Inventarier, verktyg och installationer	5
-Övriga materiella anläggningstillgångar:	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	475 906	454 273
Hyror lokaler	232 382	227 502
Övriga ersättningar	42 778	23 260
Summa	751 066	705 035

Not 3 Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kabel-TV (inkl bredband from 2024)	46 060	22 041
El	38 014	33 968
Värme	161 468	165 973
Vatten och avlopp	40 286	38 068
Städning och renhållning	59 060	52 299
Reparation och underhåll	24 540	64 155
Planerade underhållsåtgärder	66 839	-
Fastighetsskatt	54 952	53 452
Försäkring	31 242	30 389
Förvaltningskostnader och övriga kostnader	37 004	46 083
	559 465	506 428

Not 4 Personal

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	133 884	149 108
Summa	133 884	149 108

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 855 577	4 855 577
Vid årets slut	4 855 577	4 855 577
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-992 625	-915 663
-Årets avskrivning	-76 962	-76 962
Vid årets slut	-1 069 587	-992 625
Akkumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	2 873 082	2 894 235
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-21 153	-21 153
Vid årets slut	2 851 929	2 873 082
Redovisat värde vid årets slut	6 637 919	6 736 034
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 007 500	1 007 500
Akkumulerade uppskrivningar	1 942 349	1 942 349
Redovisat värde vid årets slut	2 949 849	2 949 849
Fastighetens taxeringsvärde		
Mark	24 788 000	28 128 000
Byggnad	6 004 000	11 757 000
Totalt	30 792 000	39 885 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	647 895	647 895
Vid årets slut	647 895	647 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-557 850	-540 300
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 550	-17 550
Vid årets slut	-575 400	-557 850
Redovisat värde vid årets slut	72 495	90 045

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 124 788	4 190 788
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas två till fem år efter balansdagen	264 000	264 000
	4 388 788	4 454 788

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 635 000	4 635 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutat vid styrelsemöte den 9 mars 2026

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Persson
Styrelseordförande

Holger Luthman

Lovisa Bergdahl

Gunilla Ebbinge

Vincent Liu

Sebastian Stockenhed

Min revisionsberättelse har lämnats den som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Vahlberg