

Årsredovisning 2025

Brf Smaragden nr 2

716419-4396



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smaragden nr 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smaragden 1, Stockholm	2001	

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 715 kvm och 1 lokal om 82 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 797 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Hjertzell	Ordförande
Anne Tüu Jõeveer	Styrelseledamot
Attila Komlos	Styrelseledamot
Johan Magnusson	Styrelseledamot
Christer Åke Andersson	suppleant

Valberedning

Stefan Solbrand, Anna Wolkert, Lars Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Veronica Elmgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1980** ● Byte av bjälklag och bottenplatta på gården
Byte av avloppsstammar och vattenrör
Byte av el-stigare
- 2001** ● Byte av sopkarusell
- 2006** ● Renovering av takfot och byte av rosettornament
Renovering av fasad samt byte av stuprör
- 2007** ● Renovering av hissen
Renovering av ventilationssystemet
- 2008** ● Montering av värmekablar i stuprör
- 2010** ● Installation av lokalt bredbandsnät (fiber)
Installation av ny armatur och strömställare i trapphus
Montering av snöräcken på tak
Renovering av entréplan inklusive dörrar och fönster
Installation av postboxar i entrén
Installation av balkonger
Installation av säkerhetsdörrar
Målning av övriga trapphuset
- 2012** ● Byte av undercentral
Byte av radiatorventiler
- 2013** ● Installation av cykelhållare i källaren
Renovering och målning av källarplan
- 2014** ● Byte av låscylindrar (skalskydd och gemensamma utrymmen)
Målning av fönster inklusive byte av trädelar på fönsterbågar
- 2015** ● OVK-mätning inklusive rengöring av kanaler

- 2017** ● Nya ytterdörrar i affärslokalen
- 2018** ● Byte av en frånluftsfläkt på taket
Radonmätning
Installation av nödbelysning i källaren
- 2019** ● Reparation av fasad mot gården
- 2020** ● Renovering och målning av fönster mot Bergsgatan samt hörnet Bergsgatan/Pipersgatan
- 2021** ● Renovering och målning av fönster mot Pipersgatan samt gården
OVK-besiktning
Högtrycksspolning och filmning av avloppsrör
- 2022** ● Renovering och målning av fönster i vindslägenheterna och tvättstugan, samt porten mot Bergsgatan
Kalibrering och rengöring av ventilationskanaler
Underhåll av tak
Byte av en frånluftsfläkt på taket
- 2023** ● Byte av två tvättmaskiner i tvättstugan
- 2024** ● Målning av nedre fasad
Byte av dörr ut mot Pipersgatan
Spolning och besiktning av horisontella stammar i källaren
- 2025** ● Byte av tak inklusive ej redan bytta frånluftsfläktar
Relining horisontella stammar i källaren

Planerade underhåll

- 2026** ● Kompletterande målning av fönster
Högtrycksspolning och filmning av avloppsrör stående stammar samt lägenhetsstick

Avtal med leverantörer

Bredbandsnät	Ownit
Distribution av TV, ljud och data	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsjour	Securitas
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hämtning av hushållssopor	Stockholm Vatten
Hämtning av tidningspapper	PreZero Recycling AB
Service och underhåll av hissen	S:t Eriks hiss
Service och underhåll av maskinerna i tvättstugan	Söderkyl AB
Snöskottning taket	Stockholms plåtmästare
Städning	Mickes fönsterputs och Städ
Undercentralen, service och underhåll	Bravida

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smaragden 21, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar förvaltar tillsammans med tre grannföreningar en kulle.

Övrig verksamhetsinformation

Lokalhyresgästen sade upp sitt hyresavtal som därmed avslutas 2026-05-31. Fastighetsbyrån har anlåtats för uthyrning.

Karin Högberg, styrelseledamot, har på egen begäran avgått ur styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen tagit upp lån som kapitaltillskott för takbyte samt relining.

Medlemsavgifterna höjdes från och med 1:a april med 21% pga kraftigt ökade kostnader för bland annat fjärrvärme, vatten och sophämtning.

Förändringar i avtal

Securitas jourmontör sades upp och avtal med ny jourverksamhet är tecknat och träder i kraft 2026-01-01.

Då maskinparken i tvättstugan är i mycket gott skick så minskandes serviceintervallet från två till en gång per år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	977 000	887 533	891 992	874 647
Resultat efter fin. poster	-350 110	-295 980	-208 741	-389 658
Soliditet (%)	93	99	99	99
Yttre fond	1 769 999	1 584 661	1 309 661	1 177 298
Taxeringsvärde	79 629 000	83 459 000	83 459 000	83 459 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	444	384	384	387
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,2	72,8	71,9	75,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	881	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	841	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	63	17	34	1
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	41	41	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	171	172	155	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	43	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	260	239	220
Räntekänslighet (%)	1,98	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året är dels beroende av ökade kostnader för drift och underhåll samt att föreningen under året även gjort omfattande underhåll av fastigheten.

Vid entreprenadarbeten tillkom det även oförutsedda tilläggsarbeten.

Föreningen justerade avgiften med en höjning om 21 % för att möta det ökande kostnadsläget de senaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	27 885 003	-	-	27 885 003
Upplåtelseavgifter	9 169 860	-	-	9 169 860
Fond, yttre underhåll	1 584 661	-	185 338	1 769 999
Balkongfond	46 063	-	5 796	51 859
Balanserat resultat	-5 418 826	-295 980	-185 338	-5 900 144
Årets resultat	-295 980	295 980	-350 110	-350 110
Eget kapital	32 970 781	0	-344 314	32 626 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 900 144
Årets resultat	-350 110
Totalt	-6 250 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	796 290
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 584 661
Balanseras i ny räkning	-5 461 883
	-6 250 254

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	977 000	887 533
Övriga rörelseintäkter	3	247 511	17 672
Summa rörelseintäkter		1 224 511	905 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-963 027	-924 638
Övriga externa kostnader	9	-186 723	-129 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 716	-236 202
Summa rörelsekostnader		-1 612 466	-1 290 313
RÖRELSERESULTAT		-387 955	-385 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 055	89 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-13 210	-34
Summa finansiella poster		37 845	89 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-350 110	-295 980
ÅRETS RESULTAT		-350 110	-295 980

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	30 319 959	30 172 852
Maskiner och inventarier	12	59 299	72 319
Pågående projekt	13	3 338 637	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 717 895	30 245 171
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 717 895	30 245 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 406	0
Övriga fordringar	14	14 487	-7 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 360	59 242
Summa kortfristiga fordringar		72 253	51 385
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 159 285	2 910 655
Summa kassa och bank		1 159 285	2 910 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 231 538	2 962 040
SUMMA TILLGÅNGAR		34 949 433	33 207 210

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 054 863	37 054 863
Balkongfond		51 859	46 063
Fond för yttre underhåll		1 769 999	1 584 661
Summa bundet eget kapital		38 876 722	38 685 588
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 900 144	-5 418 826
Årets resultat		-350 110	-295 980
Summa ansamlad förlust		-6 250 254	-5 714 806
SUMMA EGET KAPITAL		32 626 467	32 970 781
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 511 450	0
Leverantörsskulder		618 081	64 041
Skatteskulder		2 038	5 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	191 397	167 280
Summa kortfristiga skulder		2 322 966	236 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 949 433	33 207 210

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-387 955	-385 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	462 716	236 202
	74 761	-148 906
Erhållen ränta	41 681	89 162
Erlagd ränta	-5 028	-34
Erhållen utdelning	9 374	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 788	-59 778
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 868	35 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	566 905	10 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	666 825	-13 756
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 935 441	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 935 441	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 796	5 642
Upptagna lån	2 150 000	0
Amortering av lån	-638 550	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 517 246	5 642
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 751 370	-8 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 910 655	2 918 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 159 285	2 910 655

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smaragden nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	1,38 %
Yttertak	1,38 %
Fasader	3,95 %
Balkonger	3,32 %
Fönster	2,37 %
Stamledningar VA	16,59 %
Stamledningar Värme	2,37 %
Styr & övervakning	6,91 %
Ventilation	2,77 %
El	1,66 %
Hissar	4,15 %
Fastighetsförbättringar	2,85 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	756 384	653 460
Hysesintäkter, lokaler	219 908	230 520
Övriga intäkter	708	3 553
Summa	977 000	887 533

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	-0
Återbetaln. all Framtid	0	9 159
Återvunnen moms	247 507	0
Övriga rörelseintäkter	0	8 513
Summa	247 511	17 672

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	690
Besiktning och service	45 049	32 165
Städning	40 110	38 383
Snöskottning	10 683	4 553
Övrigt	27 651	0
Summa	123 492	75 791

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 283	0
Bostäder	0	772
Tvättstuga	10 592	9 124
Källarutrymmen	17 960	0
Dörrar och lås/porttele	1 610	27 872
VA	10 885	28 105
Värme	1 609	1 466
Ventilation	74 480	0
Hissar	1 685	6 333
Summa	120 104	73 672

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	8 287
Fasader	0	81 376
Summa	0	89 662

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	91 084	73 283
Uppvärmning	308 142	309 112
Vatten	94 993	84 383
Sophämtning	53 550	52 121
Summa	547 769	518 899

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 916	30 336
Kabel-TV	35 864	35 691
Bredband	30 291	39 767
Bredband/Kabeltv	10 097	0
Fastighetsskatt	62 494	60 820
Summa	171 662	166 614

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 562	20 074
Övriga förvaltningskostnader	99 343	39 243
Juridiska kostnader	15 173	0
Revisionsarvoden	23 561	24 781
Ekonomisk förvaltning	46 084	45 375
Summa	186 723	129 473

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	12 889	0
Övriga räntekostnader	321	34
Summa	13 210	34

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 892 018	33 892 018
Årets inköp	596 803	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 488 821	33 892 018
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 719 166	-3 495 990
Årets avskrivning	-449 696	-223 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 168 862	-3 719 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 319 959	30 172 852
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 050 000</i>	<i>12 050 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 238 000	25 894 000
Taxeringsvärde mark	50 391 000	57 565 000
Summa	79 629 000	83 459 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 236	190 236
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	190 236	190 236
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-117 918	-104 891
Årets avskrivning	-13 020	-13 026
Utgående ackumulerad avskrivning	-130 938	-117 918
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 299	72 319

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	5 312 406	0
Omfört till Byggnad	-1 973 768	0
Summa pågående arbeten	3 338 637	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	62
Redovisningskonto moms	14 487	-7 919
Summa	14 487	-7 857

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 694	14 031
Försäkringspremier	15 386	13 190
Kabel-TV	9 119	8 966
Bredband	0	10 097
Förvaltning	14 161	12 958
Summa	53 360	59 242

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	2,55 %	11 450	
Stadshypotek	2026-01-16	2,50 %	1 500 000	
Summa			1 511 450	0
Varav kortfristig del			1 511 450	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 835	7 927
El	8 423	6 958
Uppvärmning	39 179	41 746
Utgiftsräntor	8 182	0
Vatten	15 083	14 073
Förutbetalda avgifter/hyror	86 915	72 576
Beräknat revisionsarvode	23 780	24 000
Summa	191 397	167 280

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 882 000	11 882 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Stockholm

Lars Hjertzell
Ordförande

Anne Tüu Jõeveer
Styrelseledamot

Attila Komlos
Styrelseledamot

Johan Magnusson
Styrelseledamot

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

Veronica Elmgren
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 07:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 15:58

DOCUMENT ID:

S1Z4j32J6We

ENVELOPE ID:

S17o321a-x-S1Z4j32J6We

DOCUMENT NAME:

Brf Smaragden nr 2, 716419-4396 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2266a83fee585317d3711a869cee49d24a5b3fe1346b3f
8cda91c3a734488217263df1b421cacb376e1c5f576358
b615ac3673e20624dffa6f19286f8d1bd4f

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. LARS HJERTZELL lars.hjertzell@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 16:32 17.04.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.92
2. JOHAN MAGNUSSON Magnusson_868@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 16:53 17.04.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.127.38.180
3. ATTILA KOMLOS attilakomlos@outlook.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 06:28 19.04.2026 06:27	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.2.202
4. Anne Tüü Jöeveer aJoeveer@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:38 19.04.2026 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.104.123
5. VERONICA ELMGREN veronica.elmgren@recorevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 07:02 21.04.2026 06:59	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.139

* 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

Till föreningsstämman i Brf Smaragden nr 2
Org.nr. 716419-4396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smaragden nr 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Veronica Elmgren

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 07:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 15:58

DOCUMENT ID:

HyVj3n1p-e

ENVELOPE ID:

HyXsn216-x-HyVj3n1p-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse, Brf Smaragden nr 2, 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8ea6bf9712f94ed4b5a7887cba7210309dc457d6835879
0a7d789dd82184f22667284b5e89f3224677710c1d79e2
ca8e7d7c166ec650c2a2156da2705fedd870

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VERONICA ELMGREN	Signed	21.04.2026 07:03	eID	Swedish BankID
veronica.elmgren@recore vision.se	Authenticated	21.04.2026 07:03	Low	IP: 155.4.131.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed