



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smaragden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19 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
Kåbo 55:5	2015	Uppsala kommun

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 3 887 kvm, garage om 281 kvm och 4 lokaler om 1 025 kvm. Byggnadernas totalyta är 5193 kvm.

Styrelsens sammansättning

Manish Chandra Singh	Ordförande
Alexandra Lund	Styrelseledamot
Åsa Hagberg	Styrelseledamot
Jiyan Dogan	Styrelseledamot
Matilda Lahti	Styrelseledamot
Melisa Selmani	Styrelseledamot
Felix Haglind	Avgått under året

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Borev Revision AB Extern revisor

Valberedning

Under året har styrelsen agerat som valberedning.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Underhåll av Terrassen

Planerade underhåll

- 2026 ● Spola avloppsstammar/avloppsrör
Energideklaration

- 2027 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	Mediator AB
Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät & fjärrvärme	Vattenfall AB
Vatten & renhållning	Uppsala Vatten och avfall AB

Städ	Sinnesfrid Städservice AB
Service port	Nordisk Portservice AB
Service hiss	KONE AB
Besiktning hiss	Kiwa Sweden AB
Service brandlarm	Bravida Sverige AB
Brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Avläsning	Ngenic Sverige AB
Försäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Nyckelhantering	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Postboxar	DinBox Sverige AB
Kabel-TV, bredband & telefoni	Tele2 Sverige AB
Juridiska konsultationer	Agenda Advokatbyrå AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Rosendals Samfällighetsförening, med en andel på 16.1%.

Samfälligheten förvaltar vägar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Påverkan av obetalda hyror och rättsliga åtgärder:

Under 2024 påverkades föreningens ekonomi avsevärt av obetalda och förfallna hyror, särskilt från Arasam AB (restaurang) och Casa AB (solarium). Detta har medfört ökade juridiska kostnader.

Hyresavtalet med Arasam AB sades upp på grund av obetald hyra, och företaget hade därmed inte längre rätt att använda lokalen. Eftersom Arasam inte frivilligt lämnade lokalen, eskalerades ärendet till Kronofogden för vräkning och indrivning av en skuld på cirka 1 000 000 SEK.

I januari 2025 försattes Arasam AB i konkurs, vilket innebär att de inte längre är skyldiga att betala sin utestående skuld till föreningen. BRF Smaragden har nu återfått tillgång till lokalen, och nästa steg är att hitta en ny hyresgäst för att säkerställa stabila framtida hyresintäkter.

Höjning av årsavgiften 2024:

Förslaget grundade sig på de fortsatt höga räntekostnaderna, som påverkade föreningens ekonomiska stabilitet

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Verksamheten under kommande år

Uppdaterade lånevillkor från och med 2025-02-03:

Från och med den 3 februari 2025 revideras föreningens lånevillkor. Dessa nya villkor påverkar den ekonomiska prognosen, och mer detaljer finns i de finansiella rapporterna.

Nytt avtal för el och varmvatten:

Ett nytt avtal för el och varmvatten har tecknats, vilket innebär ändrade priser för 2025. Dessa förändringar påverkar föreningens driftskostnader, och justeringar har gjorts i budgetprognosen.

Parkeringsövervakning:

AIMO kommer att hantera parkeringsövervakning av avgiftsbelagda parkeringsplatser utanför byggnaden.

Intäkterna fördelas mellan AIMO och BRF Smaragden, där 80 % går till BRF Smaragden och 20 % till AIMO Park, giltigt från och med den 1 mars 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 219 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 215 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 829 441	5 074 606	4 788 250	4 391 750
Resultat efter fin. poster	-1 505 884	-300 623	-245 762	-634 557
Soliditet (%)	76	76	76	76
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 091	930	865	837
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,8	71,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 118	10 341	10 547	10 768
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 574	7 740	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	0	224	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	114	97	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	88	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	54	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	240	-	-
Räntekänslighet (%)	9,27	11,12	-	-

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 och vatten 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden. Underskottet var dock högre än förväntat då Arasam AB begärts i konkurs och deras hyresskuld skrivits ned.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna. En höjning med 20% gjordes 1 januari 2024.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel.

Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 887 000	-	-	3 887 000
Upplåtelseavgifter	131 818 000	-	-	131 818 000
Fond, yttre underhåll	1 645 349	151 059	203 000	1 999 408
Balanserat resultat	-4 457 744	-451 682	-203 000	-5 112 426
Årets resultat	-300 623	300 623	-1 505 884	-1 505 884
Eget kapital	132 591 982	0	-1 505 884	131 086 098

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 909 426
Årets resultat	-1 505 884
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 000
Totalt	-6 618 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	182 720
Balanseras i ny räkning	-6 435 590

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 829 444	5 074 671
Övriga rörelseintäkter	3	448	720
Summa rörelseintäkter		5 829 892	5 075 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 683 788	-2 482 085
Övriga externa kostnader	9	-1 321 234	-335 014
Personalkostnader	10	-239 184	-253 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 424 022	-1 413 268
Summa rörelsekostnader		-5 668 228	-4 484 006
RÖRELSERESULTAT		161 664	591 385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 933	1 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 686 482	-893 045
Summa finansiella poster		-1 667 549	-892 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 505 884	-300 623
ÅRETS RESULTAT		-1 505 884	-300 623

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	169 035 740	170 432 360
Markanläggningar	13	656 917	41 718
Pågående projekt		0	145 563
Summa materiella anläggningstillgångar		169 692 657	170 619 641
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 692 657	170 619 641
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		441 468	1 129 221
Övriga fordringar	14	1 318 983	526 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	143 333	251 487
Summa kortfristiga fordringar		1 903 784	1 907 600
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 838 248
Summa kassa och bank		0	1 838 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 903 784	3 745 847
SUMMA TILLGÅNGAR		171 596 441	174 365 489

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 705 000	135 705 000
Fond för yttre underhåll		1 999 408	1 645 349
Summa bundet eget kapital		137 704 408	137 350 349
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 112 426	-4 457 744
Årets resultat		-1 505 884	-300 623
Summa ansamlad förlust		-6 618 310	-4 758 367
SUMMA EGET KAPITAL		131 086 098	132 591 982
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 600 000	9 995 000
Summa långfristiga skulder		14 600 000	9 995 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 729 500	30 200 000
Leverantörsskulder		259 721	459 427
Skatteskulder		-783	7 865
Övriga kortfristiga skulder		215 572	289 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	706 334	822 126
Summa kortfristiga skulder		25 910 344	31 778 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 596 441	174 365 489

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	161 664	591 385
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 424 022	1 413 268
	1 585 686	2 004 653
Erhållen ränta	18 933	1 037
Erlagd ränta	-1 805 549	-748 722
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-200 929	1 256 968
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	918 878	-972 352
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-278 596	395 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 353	680 094
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-497 038	-145 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-497 038	-145 563
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-865 500	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-865 500	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-923 185	-265 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 196 492	2 461 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 273 306	2 196 492

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smaragden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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:

Markanläggningar	10 - 20 %
Byggnad	0,5 - 8,33 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 460 896	2 764 491
Hysesintäkter lokaler	260 316	244 392
Hysesintäkter lokaler, moms	729 888	685 236
Hysesintäkter garage	260 526	235 581
Hysesintäkter garage, moms	12 000	12 000
Deb. fastighetsskatt	17 736	17 736
Deb. fastighetsskatt, moms	58 632	58 632
Intäkter kabel-TV	184 680	348 840
Hyses- och avgiftsrabatt	-44 936	0
Vatten	-20 244	-1 225
Varmvatten, moms	154 102	111 159
El	-118 889	-17 829
El, moms	475 921	340 726
Elintäkter fasta	45 144	45 144
Elintäkter laddstolpe moms	6 801	0
Vattenintäkter, fasta	249 318	164 160
Avfallshantering, moms	29 160	29 160
Påminnelseavgift	4 500	2 040
Dröjsmålsränta	1 490	0
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	62 106	34 363
Öres- och kronutjämning	3	65
Summa	5 829 444	5 074 671

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	448	720
Summa	448	720

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	91 284	81 439
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 911	17 422
Städning enligt avtal	65 586	47 246
Sotning	3 500	0
Besiktningar	16 049	10 192
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	103 241	0
Serviceavtal	143 717	166 265
Hiss	54 952	45 340
Summa	486 240	367 905

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	112 654	78 586
Summa	112 654	78 586

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	79 480	51 971
Summa	79 480	51 971

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	589 498	506 200
Uppvärmning	486 789	459 039
Vatten	355 716	279 007
Sophämtning/renhållning	194 272	186 246
Summa	1 626 274	1 430 492

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 382	76 443
Kabel-TV	185 822	351 986
Samfällighetsavgifter	17 645	30 412
Fastighetsskatt	94 290	94 290
Summa	379 139	553 131

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 925	13 112
Juridiska åtgärder	117 897	0
Befarade förluster	914 909	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 903	16 928
Förvaltningsarvode enl avtal	137 805	154 432
Korttidsinventarier	10 314	0
Administration	111 482	110 985
Konsultkostnader	0	39 558
Summa	1 321 234	335 014

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	182 000	193 000
Arbetsgivaravgifter	57 184	60 639
Summa	239 184	253 639

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 686 482	893 000
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	45
Summa	1 686 482	893 045

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 605 000	181 605 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 605 000	181 605 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 172 640	-9 776 060
Årets avskrivning	-1 396 620	-1 396 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 569 260	-11 172 640
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 035 740	170 432 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 748 000</i>	<i>44 748 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 200 000	111 200 000
Taxeringsvärde mark	43 229 000	43 229 000
Summa	154 429 000	154 429 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 438	83 438
Årets inköp	642 601	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	726 039	83 438
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 720	-25 032
Årets avskrivning	-27 402	-16 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 122	-41 720
Utgående restvärde enligt plan	656 917	41 718

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 464	302
Övriga kortfristiga fordringar	29 213	168 346
Transaktionskonto	556 651	358 244
Borgo räntekonto	716 655	0
Summa	1 318 983	526 892

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	30 159	177 414
Förutbet försäkr premier	80 404	74 073
Förutbet kabel-TV	2 565	0
Förutbet bredband	30 205	0
Summa	143 333	251 487

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-11-28	4,60 %	9 995 000	10 195 000
SEB	2025-11-28	3,02 %	14 534 500	15 000 000
SEB	2026-11-28	2,48 %	14 800 000	15 000 000
Summa			39 329 500	40 195 000
Varav kortfristig del			24 729 500	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 329 500 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	798	0
Uppl kostn el	50 962	0
Uppl kostnad Värme	72 036	0
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	16 700
Uppl kostn räntor	113 654	0
Uppl ränta bokslut	0	232 721
Förutbet hyror/avgifter	447 884	201 306
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	371 399
Summa	706 334	822 126

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	46 000 000	46 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

I januari 2025 har Arasam AB begärts i konkurs.

Underskrifter

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

Uppsala

Alexandra Lund
Styrelseledamot

Jiyan Dogan
Styrelseledamot

Manish Chandra Singh
Ordförande

Matilda Lahti
Styrelseledamot

Melisa Selmani
Styrelseledamot

Åsa Hagberg
Styrelseledamot

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

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2025 17:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 17:49

DOCUMENT ID:

B1ZaZWWKxxx

ENVELOPE ID:

Bka--Fxxg-B1ZaZWWKxxx

DOCUMENT NAME:

Brf Smaragden, 769623-0809 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅSA HAGBERG asa.hagberg@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2025 08:55 07.05.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.47
2. MATILDA LAHTI matilda.lahti@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 18:59 08.05.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.192
3. MELISA SELMANI melisaselmani04@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:22 08.05.2025 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.33
4. Alexandra Lund alexandralund232@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:22 09.05.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.89.191
5. Manish Chandra Singh manish.singh7@outlook.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:48 07.05.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.110
6. JIYAN DOGAN jiyanaro@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 17:08 09.05.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.155.85
7. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	10.05.2025 17:47 10.05.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Smaragden, org.nr 769623-0809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smaragden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 Standards 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Smaragden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsssed 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 betryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2025 17:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 17:49

DOCUMENT ID:

rkmT-b-txgx

ENVELOPE ID:

Bkx6---Keee-rkmT-b-txgx

DOCUMENT NAME:

Brf Smaragden -RB -2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	10.05.2025 17:48 10.05.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

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