

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SMULTRONET

Org.nr: 716415-3251

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMULTRONET, organisationsnummer 716415-3251, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Umeå

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-17.

Ekonomisk plan registrerades år 1986-12-15.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-08-27.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Ingemar Vidmark
Ledamot	Josefine Lampinen
Ledamot	Anna Ida Eriksson
Ledamot	Michaela Andersson
Ledamot	Markus Olofsson

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden. 5 inklusive konstituerande.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor	Anders von Scheele Rävisor AB
Förtroendevald revisor	Åsa Lindroth

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Charlott Idahl & Åsa Lindroth.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning

Leverantör

allabrf.se
Norrskenet AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Smultronet 28

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1986

Totalyta (m²): **1 486**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	4
3 rok	8
4 rok	6
Summa	18

Totalt antal bostadslägenheter: **18**

Garage och P-platser

	Antal platser
	18

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningens underhållsplan uppdaterades under hösten 2023 att gälla för perioden 2024 - 2083

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat och genomfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av gårdsmiljön	2026	
Installation av nytt låssystem i hela föreningen	2025/2026	Byte av cylindrar och låskistor i 18 st lgh. Byte av cylindrar i övriga dörrar.
Installation av laddbox för elbilar	2025	
Renovering/byte av bräder taksprång ovan entré 1B	2025	
Översyn av balkonger	2025	Inga anmärkningar
Målning av staket	2025	Målat av medlemmar
Injustering/balansering av luftflöden i alla hus	2025	Byte av brandspjäll och givare i 3:an
OVK- besiktning	2024	
Byte av motorer i ventilationsaggregat	2024	
Spolning av avloppsstammar	2024	
Målning av fasader	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av ökade kostnader för fjärrvärme, vatten och den ekonomiska förvaltningen så höjdes månadsavgiften med snitt 225 kr/månad.

Föreningen har bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar från och med 1:a januari 2026.

Medlemsinformation

Vi i styrelsen vill rikta ett tack till alla boende som bidrar med sina insatser som snöskottning, sandning, vårstädning mm. allt för att vi gemensamt ska hålla nere våra avgifter och ha en trevlig och säker utomhusmiljö. 22 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 23

23 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 231	1 205	1 174	1 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	326	181	269	- 321
Soliditet ¹ , %	44	42	41	38
Föreningen kr				
Räntekänslighet	5.0	5.1	5.3	6
Föreningen kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	814	809	790	790
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	97	98
Skuldsättning / kvm totalyta	4 075	4 141	4 201	4 618
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 075	4 141	4 201	4 618
Energikostnad / kvm	165	165	150	134
Sparande / kvm	380	243	302	-95
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	714 998	2 422 744	1 581 919	181 099	4 900 760
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		350 000	-350 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-39 726	39 726		0
Balanseras i ny räkning			181 099	- 181 099	0
Årets resultat				325 710	325 710
Belopp vid årets utgång	714 998	2 733 018	1 452 744	325 710	5 226 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 452 744
Årets resultat	325 710
Totalt	1 778 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 66 684
Balanseras i ny räkning	1 495 138
Totalt	1 778 454

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 230 877	1 204 682
Övriga rörelseintäkter	3	0	26 640
Summa rörelseintäkter		1 230 877	1 231 322
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-569 247	-617 630
Administration och förvaltning	5	-64 531	-85 687
Personalkostnader	6	-30 713	-63 687
Avskrivningar		-179 314	-179 314
Summa rörelsekostnader		-843 805	-946 318
RÖRELSERESULTAT		387 072	285 004
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 395	109 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 757	-213 005
Summa finansiella poster		-61 362	-103 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		325 710	181 099
RESULTAT FÖRE SKATT		325 710	181 099
ÅRETS RESULTAT		325 710	181 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 397 119	7 576 433
Summa materiella anläggningstillgångar		7 397 119	7 576 433
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	260 000	160 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		260 000	160 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 657 119	7 736 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	398 564	463 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 139	50 253
Kundfordringar		269 128	250 873
Summa kortfristiga fordringar		802 831	764 603
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 360 567	3 047 065
Summa kassa och bank		3 360 567	3 047 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 163 398	3 811 668
SUMMA TILLGÅNGAR		11 820 517	11 548 101

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		714 998	714 998
Fond för yttre underhåll		2 733 018	2 422 744
Summa bundet eget kapital		3 448 016	3 137 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 452 744	1 581 919
Årets resultat		325 710	181 099
Summa fritt eget kapital		1 778 454	1 763 018
SUMMA EGET KAPITAL		5 226 470	4 900 760
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 054 923	6 153 743
Summa långfristiga skulder		6 054 923	6 153 743
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 054 923	6 153 743
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		110 695	78 470
Skatteskulder		2 804	4 033
Övriga skulder		24 817	21 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 808	389 886
Summa kortfristiga skulder		539 124	493 598
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		539 124	493 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 820 517	11 548 101

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	387 072	285 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	179 314	179 314
Summa	566 386	464 317
Erhållen ränta	67 395	109 100
Erlagd ränta	-128 757	-213 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	505 024	360 413
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-120 312	-77 552
Ökning av rörelseskulder	45 526	7 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	430 238	290 772
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av låneskuld	-98 820	-88 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-98 820	-88 820
Årets kassaflöde	231 418	201 952
Likvida medel vid årets början	3 477 182	3 275 230
Varav klientmed. ABRF	348 033	430 117
Likvida medel vid årets slut	3 708 600	3 477 182

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen tillämpar förenklighetsregeln.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	60
Tillkommande utgifter	25

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	986 592	986 981
Hysesintäkter		
Bredband	20 250	0
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	525
Debiterade vattenkostnader	57 486	47 590
Debiterade elkostnader	0	21 600
Debiterade värmekostnader	164 916	146 580
Övriga intäkter	200	1 406
	224 035	217 701
Totalt nettoomsättning	1 230 877	1 204 682

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	0	26 640
Totalt övriga rörelseintäkter	0	26 640

År 2024 redovisades bredband som Övriga intäkter. I år redovisas det som Bredband.

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	30 726	30 208
Uppvärmning	156 964	152 411
Vatten och avlopp	56 950	62 365
Sophämtning	28 183	32 031
	272 824	277 015
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	45 314	59 928
Trädgårdsskötsel	27 193	0
Snöröjning/sandning	30 233	43 596
	102 739	103 524
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	32 760	33 320
Övriga driftkostnader		
Försäkring	44 055	40 654
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 032	29 340
	75 087	69 994
Reparationer		
Reparationer	19 154	94 052
Underhåll		
Underhåll	66 684	39 726
Totalt operativ drift och underhåll	569 247	617 630

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 490
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	37 311	33 919
Extra ekonomisk förvaltning	6 508	9 727
	43 818	43 646
Revision		
Revisionsarvode	14 050	31 875
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	508	0
Bankkostnader	2 368	1 883
Övriga kostnader	3 787	3 793
	6 663	5 676
Totalt administration och förvaltning	64 531	85 687

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	24 715	24 810
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	23 877
Sociala kostnader	5 998	15 000
	5 998	38 877
Totalt personalkostnader	30 713	63 687
Inga övriga arvoden och löner i år.		

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	7 216 822	7 216 822
Anskaffningsvärde mark	3 270 122	3 270 122
Tillkommande utgifter	1 364 061	1 364 061
Utgående anskaffningsvärden	11 851 005	11 851 005
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 274 572	- 4 095 258
Årets avskrivningar	- 179 314	- 179 314
Utgående avskrivningar	-4 453 886	-4 274 572
Utgående redovisat värde	7 397 119	7 576 433
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	18 800 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
	26 400 000	25 000 000

Not 8. Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	160 000	160 000
Inköp	100 000	0
Utgående anskaffningsvärden	260 000	160 000
Utgående redovisat värde	260 000	160 000

Not 9. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 456	100
Avräkningskonto ABRF	47 075	33 260
Klientmedel ABRF	348 033	430 117
Summa	398 564	463 477

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	2,700 %	3 952 122	3 992 122
Stadshypotek	2026-09-01	0,960 %	2 102 801	2 220 441
Summa skulder till kreditinstitut			6 054 923	6 212 563

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 644 000	10 818 000
Summa:	7 644 000	10 818 000

Underskrifter

Umeå enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-13

Ingemar Vidmark
Ordförande

Josefine Lampinen
Ledamot

Anna Ida Eriksson
Ledamot

Michaela Andersson
Ledamot

Markus Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
Anders von Scheele
Revisor

Åsa Lindroth
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 23:32

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren · 27.04.2026 15:10

DOCUMENT ID:

rynDxJ6TWg

ENVELOPE ID:

BJoDlypabe-rynDxJ6TWg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SM
ULTRONET.pdf

14 pages

SHA-512:

1b12b1ff196f6a6592bc4e64b04b1599fc65b597899cf02
fc4fa8884cebd0dee880555d3fc75c2a4282da036c6cf25
89aad2a3fde9dbc665a00204dadefcc2ce

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
INGEMAR VIDMARK i.widmark58@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:14 27.04.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/27) IP: 31.208.200.105
Kristina Anna Ida Eriksson idaerikszon@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:44 27.04.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/18) IP: 85.30.18.59
JOSEFINE LAMPINEN josefine.lampinen@sandba cka.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 22:02 27.04.2026 21:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/15) IP: 31.208.220.72
ANNA KLARA MICHAELA A NDERSSON anderssonmichaela@gmail. com	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:17 28.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/10) IP: 213.132.99.90
Mikael Markus Olofsson maarkusolofsson@hotmail. com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:04 04.05.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/26) IP: 81.231.58.79
Åsa Louise Helén Lindroth aasa.lindroth@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:14 04.05.2026 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/13) IP: 31.208.200.52
CARL ERIK ANDERS VON S CHÉELE info@ravisor.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 23:32 04.05.2026 23:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/05) IP: 98.128.228.182

* 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