



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofieberg

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. 6
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. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-05 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
Kranskötaren 1	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 130 bostadsrätter om totalt 12 433 kvm och 7 lokaler om 743 kvm samt garage om 1170 kvm.

Byggnadernas totalyta är 14 345 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Emesten	Ordförande
Henric Modig	Kassör
Fredrik Kilander	Styrelseledamot
Kenneth Ocklund	Styrelseledamot
Stefan Tillå	Styrelseledamot
Tommie Strömberg	Styrelseledamot
Carl-Johan Broman	Suppleant
Daniel Maurer	Suppleant
Jan Lundin	Suppleant

Valberedning

Anders Lindström
Magnus Bäcklund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Revisorer

Sara Königslehner Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB
Johan Berglund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Tilläggsisolering av krypvindar
● Byte av passagesystem
● Värmeoptimering (injustering samt byte av termostater till radiatorerna)
● Uppgradering av hissar

Planerade underhåll

- 2026** ● Underhåll av fasadens mjukfogar
● Stamspolning
● Byte av DUC (elektroniskt styrsystem) i undercentralen
● Renovera fläktaggregat

Avtal med leverantörer

AB Byggbeslag Lås & Säkerhet	Lås och nycklar
ADP Alldoor Portar AB	Service av garageport
Allgranth Fastighets AB	Teknisk förvaltning
Allgranth Fastighets AB	Snöskottning, tak
Allgranth Fastighets AB	Vinterväghållning av gården
Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring	Försäkring
Ecoguard	Varmvattenmätare
Ellevio AB	Elnät
Fortum Markets AB	Elhandel
Hebe Städ & Fastighetsservice AB	Städning
Kiwa Sweden AB	Hissbesiktning
Kone AB	Hisservice
KTC Control AB	Övervakning av värmecentral
PreZero Recycling AB	Sophämtning
SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Garageförvaltning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten och Avfall	Vatten
Stockholms Entrémattor	Entrémattor
Tele2 Sverige AB	Kabel TV
Telenor AB	Bredband
Veteranpoolen AB	Gårdsskötsel

Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

I fastigheten finns en gemensamhetslokal/övernattningslägenhet som hyrs ut till medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga lån lades om under räkenskapsåret. Styrelsen följer räntemarknaden noga inför kommande planerade omläggningar av lån. På intäktssidan har lokalhyrorna fortsatt vara stabila då samtliga lokaler är uthyrda. Hyresintäkterna från föreningens garageplatser har också fortsatt vara stabila. Föreningen har en god likviditet och därmed kan de planerade och fortlöpande underhållsåtgärderna bekostas ur den egna kassan, under förutsättning att inget oförutsett inträffar.

Föreningen har tagit hjälp av SBC för omprövning av momsdeklarationer. De senaste åren har omprövningar gjorts för perioden 2017-2025 vilket resulterat i betydande belopp i föreningens favör.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Reducerad kostnad för avtal entrémattor.

Tillägg avseende debitering varmvatten för lokalhyresgäst.

Övriga uppgifter

Uppfräschning av gemensamhetslokalen med ny duschkabin och skötbord.

Uppgradering av hissarna för att stärka driftsäkerheten.

Kompletterande tilläggsisolering av krypvindar.

Installation av fågelskrämmor på taket.

Planteringar av växter vid innergårdens sittbänkar.

Installation av hjärtstartare (vid tvättstugan Sjöviksvägen 34) samt utbildning i HLR.

Byte av passagesystem och installation av digitala informationstavlor.

Värmeoptimering för bättre värmebalans i fastigheten (injustering samt byte av termostater till radiatorerna).

Underhållsplanen uppdaterades och förlängdes till 50 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 214 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 216 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 423 694	11 915 930	11 402 490	10 035 631
Resultat efter fin. poster	-3 728 775	-4 420 587	-884 023	-2 367 305
Soliditet (%)	66	67	67	67
Yttre fond	7 928 042	10 497 355	9 258 317	7 393 538
Taxeringsvärde	509 200 000	546 400 000	546 400 000	546 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	674	655	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,2	70,3	67,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 816	9 816	9 897	9 977
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 507	8 507	9 338	9 416
Sparande / kvm totalyta, kr	146	94	187	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	24	26	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	125	135	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	41	29	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	190	189	190	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	3,22	2,57	1,13
Räntekänslighet (%)	13,87	14,61	15,10	-

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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen följer noggrant en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2074 och som ses över årligen. Planen är en grundläggande vägledning för att säkerställa att fastigheten och dess tillhörande

infrastruktur förblir i gott skick under lång tid framöver.

Styrelsen följer den generella kostnadsutvecklingen noga och korregerar vid behov avgiftsnivåerna för att föreningens ekonomi ska vara i balans. Utifrån en balanserad ekonomisk förvaltning och god likviditet kan föreningen finansiera både planerade och löpande underhållsåtgärderna med medel från den egna kassan. Mer omfattande underhållsåtgärder planeras dock att finansieras av en kombination av upptagande av lån och avsatta medel. Amortering av föreningens lån sker löpande vilket frigör framtida låneutrymme.

Styrelsen bedömer att föreningen är väl rustad att hantera kostnaderna för att upprätthålla fastighetens skick och funktionalitet, förutsatt att inga oväntade händelser inträffar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 732 000	-	-	36 732 000
Upplåtelseavgifter	229 995 000	-	-	229 995 000
Fond, yttre underhåll	10 497 355	-2 949 313	380 000	7 928 042
Balanserat resultat	-17 267 587	-1 471 274	-380 000	-19 118 861
Årets resultat	-4 420 587	4 420 587	-3 728 775	-3 728 775
Eget kapital	255 536 181	0	-3 728 775	251 807 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 738 861
Årets resultat	-3 728 775
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-380 000
Totalt	-22 847 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 700 548
Balanseras i ny räkning	-21 147 088

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	12 423 695	11 915 930
Övriga rörelseintäkter	3	1 288 655	0
Summa rörelseintäkter		13 712 350	11 915 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 659 743	-8 837 175
Övriga externa kostnader	9	-604 381	-785 839
Personalkostnader	10	-289 627	-254 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 090 538	-2 694 884
Övriga rörelsekostnader		-282 344	0
Summa rörelsekostnader		-13 926 633	-12 572 897
RÖRELSERESULTAT		-214 283	-656 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		93 781	181 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 608 273	-3 945 560
Summa finansiella poster		-3 514 492	-3 763 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 728 775	-4 420 587
ÅRETS RESULTAT		-3 728 775	-4 420 587

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	370 404 118	373 910 623
Summa materiella anläggningstillgångar		370 404 118	373 910 623
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		370 404 118	373 910 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		185 838	135 167
Övriga fordringar	13	4 740 109	4 357 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	206 077	298 302
Summa kortfristiga fordringar		5 132 024	4 791 140
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 053 754	3 146 161
Summa kassa och bank		2 053 754	3 146 161
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 185 777	7 937 301
SUMMA TILLGÅNGAR		377 589 895	381 847 923

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 727 000	266 727 000
Fond för yttre underhåll		7 928 042	10 497 355
Summa bundet eget kapital		274 655 042	277 224 355
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 118 861	-17 267 587
Årets resultat		-3 728 775	-4 420 587
Summa ansamlad förlust		-22 847 636	-21 688 174
SUMMA EGET KAPITAL		251 807 406	255 536 181
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 170 000	121 050 000
Summa långfristiga skulder		33 170 000	121 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	88 880 000	1 000 000
Leverantörsskulder		583 754	654 115
Skatteskulder		0	45 860
Övriga kortfristiga skulder		494 718	779 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 654 017	2 781 930
Summa kortfristiga skulder		92 612 489	5 261 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 589 895	381 847 923

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-214 283	-656 967
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 090 538	2 694 884
	4 876 255	2 037 917
Erhållen ränta	93 781	181 939
Erlagd ränta	-3 809 506	-3 525 746
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 160 530	-1 305 889
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 920	-70 591
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-328 021	180 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	737 590	-1 195 545
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 584 033	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 584 033	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-846 443	-2 195 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 399 895	9 595 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 553 452	7 399 895

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sofieberg 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,90 %
Yttertak	3,03 %
Fasader	4,63 %
Balkonger	3,03 %
Fönster	2,31 %
Stamledningar VA	3,03 %
Stamledningar Värme	1,52 %
Styr & övervakning	17,58 %
Ventilation	2,93 %
El	3,03 %
Hissar	12,56 %
Dörrar & portar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	8 472 620	8 107 332
Hysesintäkter lokaler	2 500	2 500
Hysesintäkter lokaler, moms	2 040 036	2 004 147
Hysesintäkter garage	1 093 725	1 087 700
Hysesintäkter förråd, moms	3 325	194
Deb. fastighetsskatt, moms	221 984	283 985
Varmvatten, moms	356 823	267 488
Elintäkter laddstolpe	110 545	88 650
Gemensamhetslokal	53 550	28 750
Övriga intäkter	12 600	9 400
Dröjsmålsränta	1 291	1 221
Pantsättningsavgift	14 685	16 617
Överlåtelseavgift	16 022	14 330
Administrativ avgift, moms	1 176	539
Administrativ avgift	3 234	1 372
Andrahandsuthyrning	9 784	1 705
Vidarefakturerade kostnader	9 787	0
Öres- och kronutjämning	8	0
Summa	12 423 695	11 915 930

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	35 640	0
Försäkringsersättning	79 938	0
Återvunnen moms	1 173 077	0
Summa	1 288 655	0

Återvunnen moms avser moms som har återvunnits genom ändring av beräkningsgrund för föreningens avdragsrätt för kostnader inom dess blandade verksamhet under 2017-2024.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	199 216	207 746
Fastighetsskötsel utöver avtal	110 679	71 371
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	51 582
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 128	10 407
Städning enligt avtal	290 121	299 089
Städning utöver avtal	34 351	1 236
Besiktningar	21 069	26 599
Hissbesiktning	16 200	21 523
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 818
Brandskydd	13 519	37 787
Gårdkostnader	13 963	4 550
Gemensamma utrymmen	4 232	14 913
Garage/parkering	0	1 000
Snöröjning/sandning	37 326	60 168
Serviceavtal	321 805	23 063
Mattvätt/Hyrmattor	56 187	0
Förbrukningsmaterial	4 241	5 178
Summa	1 141 038	839 029

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	57 196	102 315
Försäkringsärende	130 028	0
Hyseslokaler	39 106	11 094
Tvättstuga	0	11 179
Trapphus/port/entr	-2 430	11 742
Vind	2 111	0
Dörrar och lås/porttele	5 836	76 994
Övernattn./gästlägenhet	12 904	0
VVS	47 417	20 655
Värmeanläggning/undercentral	2 270	7 617
Ventilation	17 502	18 781
Elinstallationer	17 011	124 395
Hissar	125 664	348 544
Tak	4 625	0
Fasader	0	2 704
Balkonger/altaner	0	3 683
Mark/gård/utemiljö	7 529	0
Garage/parkering	0	13 518
Vattenskada	155 583	29 780
Skador/klotter/skadegörelse	120 000	8 021
Summa	742 351	791 024

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	948 845	162 415
Entr/trapphus	32 279	411 049
VVS	146 577	196 044
Ventilation	32 277	95 720
Elinstallationer	0	621 775
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	18 155
Hiss	406 729	175 915
Tak	51 385	1 355 783
Fasader	0	40 315
Mark/gård/utemiljö	82 455	0
Summa	1 700 548	3 077 172

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	358 316	345 296
Uppvärmning	1 858 496	1 788 159
Vatten	511 527	584 527
Sophämtning/renhållning	332 538	370 451
Grovsopor	45 673	0
Summa	3 106 550	3 088 434

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	165 727	177 690
Självrisk	29 145	98 872
Kabel-TV	73 222	75 131
Bredband	255 043	193 924
Fastighetsskatt	446 120	495 900
Summa	969 257	1 041 517

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	-520	49 290
Juridiska åtgärder	6 851	0
Inkassokostnader	1 082	1 052
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	8 707
Revisionsarvoden extern revisor	92 568	77 469
Revisionsarvoden internrevisor	3 300	3 000
Styrelseomkostnader	9 006	0
Fritids och trivselkostnader	0	8 904
Föreningskostnader	41 864	59 096
Förvaltningsarvode enl avtal	301 936	277 933
Överlåtelsekostnad	19 856	27 948
Pantsättningskostnad	21 119	25 635
Administration	22 042	22 865
Konsultkostnader	74 701	213 302
Bostadsrätterna Sverige	8 790	8 790
Föreningsavgifter	1 787	1 848
Summa	604 381	785 839

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	219 995	200 000
Övriga arvoden	3 300	6 000
Föreningsarvode	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	66 332	51 998
Summa	289 627	254 998

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 608 273	3 945 896
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-336
Summa	3 608 273	3 945 560

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	409 581 061	409 581 061
Årets inköp	1 584 033	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	411 165 094	409 581 061
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 670 438	-32 975 554
Årets avskrivning	-5 090 538	-2 694 884
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 760 976	-35 670 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	370 404 118	373 910 623
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 648 800</i>	<i>114 648 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	300 200 000	291 200 000
Taxeringsvärde mark	209 000 000	255 200 000
Summa	509 200 000	546 400 000

Den ökade avskrivningen är främst än följd av byte av regelverk avseende värderingen av föreningens byggnad, se även not 1.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	87 652
Skattefordringar	48 528	0
Momsavräkning	191 882	16 285
Transaktionskonto	3 442 335	3 184 609
Borgo räntekonto	1 057 364	1 069 125
Summa	4 740 109	4 357 671

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 768	23 698
Förutbet fast skötsel	0	31 111
Förutbet försäkr premier	51 461	75 679
Förutbet kabel-TV	18 471	18 772
Förutbet bredband	83 334	126 557
Upplupna intäkter	35 043	22 485
Summa	206 077	298 302

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-23	2,53 %	28 000 000	28 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,09 %	28 880 000	28 880 000
swedbank	2026-03-25	3,63 %	32 000 000	32 000 000
Swedbank	2027-11-25	2,55 %	33 170 000	33 170 000
Summa			122 050 000	122 050 000
Varav kortfristig del			88 880 000	1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 122 050 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	52 041	125 389
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 112	0
Uppl kostn el	33 330	35 840
Uppl kostnad Värme	274 022	232 205
Uppl kostn räntor	608 181	809 414
Uppl kostn vatten	45 157	10 119
Uppl kostnad Sophämtning	14 160	25 418
Uppl kostnad arvoden	220 000	206 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	71 198	64 725
Förutbet hyror/avgifter	1 254 816	1 232 820
Beräkn arvode revision	80 000	40 000
Summa	2 654 017	2 781 930

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	143 000 000	143 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av teknisk förvaltning (jan 2026). Byte av bredbandsleverantör (feb 2026). Omläggning av lån januari och mars 2026. Ny ränta för lånet i januari 2,581 % med en löptid om 2 år, belopp 28 000 tkr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Bengt Emesten
Ordförande

Fredrik Kilander
Styrelseledamot

Henric Modig
Kassör

Kenneth Ocklund
Styrelseledamot

Stefan Tillå
Styrelseledamot

Tommie Strömberg
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Sara Königslehner
Auktoriserad revisor

Johan Berglund
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 13:54

DOCUMENT ID:

ryCe3iOCWe

ENVELOPE ID:

H1TLhi_AWL-ryCe3iOCWe

DOCUMENT NAME:

Brf Sofieberg, 769608-6029 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

eae054e4f4aa40cf4fe9eb1f1a5107bb4664910a7ffd79fa
b0b1f54fdf48075743104c7947ba72994a0d40dc912c7d
d4f6270594257cab03b11dc0f1ad7649be

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. BENGT ERIK EMESTEN emesten.bengt@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:20 06.05.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.25.115
2. KENNETH OCKLUND kenneth@ocklund.net	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:56 06.05.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.221
3. LARS TOMMIE EDWARD STRÖMBERG tost.stromberg@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:31 06.05.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.205
4. LARS FREDRIK KILANDER fredrik.kilander@brfsofieberg.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:56 07.05.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.148
5. LARS HENRIC MODIG henric.modig@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:04 06.05.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.237
6. Stefan Tillå stefan.tilla@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:20 07.05.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.73.70
7. JOHAN BERGLUND hej@johanberglund.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:01 07.05.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.145
8. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:20 07.05.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

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 Bostadsrättsföreningen Sofieberg
Org.nr. 769608-6029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sofieberg för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sofieberg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner

Auktoriserad revisor

Johan Berglund

Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 13:54

DOCUMENT ID:

Bk0l2ouC-x

ENVELOPE ID:

By6x2suRZg-Bk0l2ouC-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Sofieberg 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d624f2e8aa70a2bb212b0a745acdc133bfd9c569dd43c
8ee0dd38a62d26dd5e41cfb73dd0f31cf295b6c161e21e
485b29ec105bdacde53782a8c615c5ff9aba

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN BERGLUND	Signed	07.05.2026 13:59	eID	Swedish BankID
hej@johanberglund.se	Authenticated	07.05.2026 13:58	Low	IP: 158.174.186.145
2. SARA KÖNIGSLEHNER	Signed	07.05.2026 14:19	eID	Swedish BankID
sara.konigslehner@bdo.se	Authenticated	07.05.2026 14:18	Low	IP: 217.119.170.26

* 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