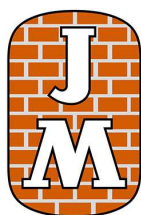


Årsredovisning 2025

Brf Sofia Södra

769638-2568



@home



r1QP8ziZx-rJSvjUzs-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofia Södra

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. 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-11 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och för lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kiwin 1	2021	Stockholm

Föreningen har 172 bostadsrätter, total boarea 12 760 kvm och fyra lokaler med en total lokalarea om 212 kvm. Föreningen disponerar över 39 vanliga parkeringsplatser i garage varav 3 avsedda för rörelsehindrade, 19 platser försedda med laddbox för elbilar varav 1 avsedd för rörelsehindrade, 12 platser i del av dubbelparkering, 1 plats för poolbil samt 2 p-platser för MC/Scooter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egen-utvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav. Certifikat för föreningens fastighet erhöles 19 februari 2024.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymmen för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städrum och fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även en terrass i trapphus 5. Solceller på tak ger tillskott av el till fastigheten.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggningen Mjården ga:1 som avser sopsug. Mjården ga:1 förvaltas av Sopsug i Hammarby samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Servitut avseende gång- och cykelväg samt linspänd belysning belastar fastigheten.

Föreningens lokaler

Föreningen har fyra lokaler för uthyrning i gatuplan med adress Tegelviksgatan 16 och 20 samt Nackagatan 7 och 17.

Hyresgäst	Lokaltyp	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Majana Health Concept AB	Skönhetsklirik	33	2029-09-30
Nya MK-Floristen	Blomsterbutik	59	2029-09-30
Sairu AB	Restaurang	94	2027-12-31
Dahlgren & Mejner Teknikkonsult AB	Kontor	26	2029-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende uthyrning av lokaler.

Föreningen har under 2024 erhållit 1 672 338 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Styrelsens sammansättning

Urban Lilja	Ordförande
Christina Sandell	Styrelseledamot
Conny Ståhl	Styrelseledamot
Håkan Edman	Styrelseledamot
Håkan Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Annika Isaksson
Martin Regnér
Peter Schmid

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bilpool	OK Q8
Bredband och TV	Telia AB
Dörrautomatik och låsservice	Certego AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	JM@Home AB
EI	Vattenfall AB
Fastighetsnära insamlingar av förpackningar	LL Miljö AB
Finansiering	Stadshypotek AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	Kone AB
Kodsystem	PoB EI AB
Luftfilter till ventilationen i lägenheterna	Folkfilter AB
Mattor i entréerna och hissarna	Stockholm Entrémattor AB
Snöröjning och halkbekämpning	Allanit Service AB
Städning	KEAB Gruppen
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening, med en andel på 4.03%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

För att förbättra snöröjning och halkbekämpning under vintersäsongen 2025-2026 har avtal tecknats med Allanit Service AB.

Föreningens avtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning med JM@Home har förnyats och löper nu fram till och med 2027.

Övrigt

Tvåårsbesiktning utfördes i maj 2025.

Föreningen är delägare i Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening (SHS), som bildades 1983, men saknar stadgeenliga årliga avsättningar till en underhållsfond. Föreningen har därför ingivit en motion till SHS's årsstämma om att en sådan fond ska inrättas genom att extra debiteringar görs av de fastighetsägare, som redan var delägarna i SHS vid föreningens anslutning 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 296 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 295 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	15 475 191	15 421 167	*
Resultat efter fin. poster	-2 848 558	-3 062 909	389 821
Soliditet (%)	85	85	83
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	992	985	*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,4	81,5	*
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 841	15 953	16 066
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 685	15 693	15 803
Sparande / kvm totalyta, kr	92	88	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	166	*
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,59	4,69	*
Räntekänslighet (%)	15,97	16,19	38,81

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 (totalt 321 905 kr) 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 redovisar en förlust på 2 848 558 kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror på avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 11 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 1 019 212 kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 92 kr/kvm. Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräcklig för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	671 954 000	-	-	671 954 000
Upplåtelseavgifter	467 926 000	-	-	467 926 000
Yttre fond	83 163	-	389 160	472 323
Balanserat resultat	306 658	-3 062 909	-389 160	-3 145 411
Årets resultat	-3 062 909	3 062 909	-2 848 558	-2 848 558
Eget kapital	1 137 206 912	0	-2 848 558	1 134 358 354

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 145 411
Årets resultat	-2 848 558
Totalt	-5 993 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	389 160
Balanseras i ny räkning	-6 383 129
	-5 993 969

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	15 475 192	15 421 167
Rörelseintäkter	3	73 345	4 085
Summa rörelseintäkter		15 548 537	15 425 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 321 473	-4 322 454
Övriga externa kostnader	8	-354 601	-345 179
Personalkostnader	9	-215 220	-53 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 205 136	-4 203 048
Summa rörelsekostnader		-9 096 430	-8 924 584
RÖRELSERESULTAT		6 452 107	6 500 668
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 067	8 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 303 732	-9 571 913
Summa finansiella poster		-9 300 665	-9 563 577
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 848 558	-3 062 909
ÅRETS RESULTAT		-2 848 558	-3 062 909

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	1 336 463 904	1 340 666 952
Maskiner och inventarier	11	39 661	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 336 503 565	1 340 666 952
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 336 503 565	1 340 666 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 197	91 451
Övriga fordringar	12	3 486 622	4 314 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	314 759	280 883
Summa kortfristiga fordringar		3 873 578	4 687 313
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	56
Summa kassa och bank		0	56
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 873 578	4 687 370
SUMMA TILLGÅNGAR		1 340 377 143	1 345 354 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 139 880 000	1 139 880 000
Fond för yttre underhåll		472 323	83 163
Summa bundet eget kapital		1 140 352 323	1 139 963 163
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 145 411	306 658
Årets resultat		-2 848 558	-3 062 909
Summa ansamlad förlust		-5 993 969	-2 756 251
SUMMA EGET KAPITAL		1 134 358 354	1 137 206 912
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	102 500 000	153 750 000
Summa långfristiga skulder		102 500 000	153 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	99 630 000	49 815 000
Leverantörsskulder		281 072	1 107 912
Skatteskulder		522 980	263 490
Övriga kortfristiga skulder	15	29 967	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 054 770	3 211 007
Summa kortfristiga skulder		103 518 789	54 397 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 340 377 143	1 345 354 322

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 452 107	6 500 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 205 136	4 203 048
	10 657 243	10 703 716
Erhållen ränta	3 067	8 336
Erlagd ränta	-9 303 732	-9 571 913
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 356 578	1 140 139
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	356 255	880 678
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-693 621	-1 299 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 019 212	721 593
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 749	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 749	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 435 000	-1 435 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 435 000	-1 435 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-457 537	-713 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 614 291	4 327 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 156 754	3 614 291

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sofia Södra är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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:

Byggnad	120 år
---------	--------

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

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	11 868 915	11 882 675
Hysesintäkter lokaler	628 008	674 780
Hysesintäkter garage	2 073 000	2 034 190
Intäkter internet	453 384	454 105
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	475	0
Varmvatten	331 947	315 114
EI	10	17
IMD Laddstolpar	0	1
Avfallshantering, moms	2	0
Övriga intäkter	74 495	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	5 456	3 531
Dröjsmålsränta	290	736
Andrahandsuthyrning	39 210	55 768
Övriga fakturerade kostnader moms	0	250
Summa	15 475 192	15 421 167

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	16 450	4 085
Vidarefakturerings moms	1 040	0
Öres- och kronutjämnings	-5	-0
Erhållna statliga bidrag	46 440	0
Försäkringsersättnings	9 420	0
Summa	73 345	4 085

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	167 931	95 268
Fastighetsskötsel	351 512	461 739
Besiktning och service	219 489	146 500
Trädgårdsarbete	6 479	0
Snöskottning	74 047	141 833
Övrigt	1 869	0
Summa	821 327	845 341

NOT 5, LÖPANDE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	2 516	3 757
Löpande rep och underhåll ventilation	85 752	94 886
Löpande rep och underhåll hissar	22 654	17 176
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	19 391	34 429
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	-372	6 683
Summa	129 941	156 930

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	729 739	729 395
El laddplatser	0	6 381
Uppvärmning	1 075 214	1 093 413
Vatten	447 238	326 990
Sophämtning	313 937	292 941
Summa	2 566 128	2 449 119

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 525	74 418
Självrisker	11 700	0
Kabel-TV	8 594	3 797
Bredband	447 769	529 358
Beräknad fastighetsskatt	259 490	263 490
Summa	804 078	871 063

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	32 123	115 535
Förbrukningsmaterial	38 189	6 468
Juridiska kostnader	1 250	0
Revisionsarvoden	31 148	25 000
Ekonomisk förvaltning	230 794	198 176
Konsultkostnader	21 097	0
Summa	354 601	345 179

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	41 659
Sociala avgifter	43 320	12 244
Summa	215 220	53 903

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 344 870 000	1 344 870 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 344 870 000	1 344 870 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 203 048	0
Årets avskrivning	-4 203 048	-4 203 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 406 096	-4 203 048
Utgående restvärde enligt plan	1 336 463 904	1 340 666 952
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	840 503 641	840 503 641
Taxeringsvärde byggnad	529 800 000	487 200 000
Taxeringsvärde mark	369 149 000	401 149 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	41 749	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 749	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 088	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 088	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 661	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	313 015	8 153
Momsfordran	16 265	689 153
Övriga fordringar	0	3 439
Klientmedelskonto	3 156 754	3 614 234
Summa	3 486 034	4 314 979

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 524	102 420
Försäkringspremier	6 390	6 202
Bredband	74 845	74 261
Vatten	53 000	48 000
Fordran entreprenör	0	50 000
Summa	314 759	280 883

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,276%	48 380 000	49 815 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,67 %	51 250 000	51 250 000
Stadshypotek	2027-10-30	4,64 %	51 250 000	51 250 000
Stadshypotek	2028-10-30	4,62 %	51 250 000	51 250 000
Summa			202 130 000	203 565 000
Varav kortfristig del			99 630 000	49 815 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 194 955 000 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	29 967	0
Summa	29 967	0

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 701	-154
Städning	12 684	12 434
El	77 181	80 181
Uppvärmning	135 341	137 297
Utgiftsräntor	1 379 493	1 590 035
Vatten	82 909	62 543
Uppl kostn renhållningsavg	0	-3 109
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 398
Förutbetalda avgifter/hyror	1 268 461	1 263 382
Beräknat revisionsarvode	65 000	65 000
Summa	3 054 770	3 211 007

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	205 000 000	205 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Stockholm

Urban Lilja
Ordförande

Christina Sandell
Styrelseledamot

Conny Ståhl
Styrelseledamot

Håkan Edman
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 11:22

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 26.03.2026 08:08

DOCUMENT ID:

rJSvjUzs-e

ENVELOPE ID:

r1QPi8ziZx-rJSvjUzs-e

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Sofia Södra för sign.pdf

20 pages

SHA-512:

a830fa55ef5d398498e63874502558481e4572dfaf053ac
5cdff77ceb4793cf74369038d8fd2689908d0a8aab314fe
c9e0d1972eadd5f46b4f9d7e1de4a9df8

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. URBAN LILJA urban.lilja@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 16:46 26.03.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/14) IP: 81.235.166.169
2. CHRISTINA SANDELL chrissan.sandell@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:54 07.04.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/21) IP: 81.231.246.66
3. CONNY STÅHL cstahl1960@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:57 07.04.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/12/08) IP: 90.226.238.92
4. Björn Håkan Edman b.hakan.edman@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 14:55 08.04.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/21) IP: 78.72.67.163
5. Håkan Lennart Eriksson hakan.eriksson61@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:33 13.04.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/18) IP: 81.229.117.5
6. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:22 13.04.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 90.129.202.14

* 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 Bostadsrättsföreningen Sofia Södra

Org.nr 769638-2568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sofia Södra för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sofia Södras 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sofia Södra 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 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 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, viktiga 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

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Andreas Mats Jacob Holman

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-14 09:22:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.