



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofieborg

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bragden 2	1945	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2028. Styrelsen kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2078.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1945

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 346 kvm. Byggnadernas totalyta är 1346 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lisa Darland	Ordförande
Alexander Svensson Elvström	Styrelseledamot
Bo Vilgot Hillbom	Styrelseledamot
Mikael Petersson	Styrelseledamot
Tora Helena Elding Larsson	Styrelseledamot
Massoud Bikineh	Suppleant
Hernando Marquez	Suppleant

### Valberedning

Matilda Hänninen

### Firmateckning

Firman tecknas av Lisa Darland och Alexander Svensson Elvström

## Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

Genomsnittlig underhållskostnad under den perioden uppgår till 169 160kr.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Fiber
- 2023 ● Installerat brytskydd på ytterdörrarna  
Byte av vattenmätaren
- 2022 ● Ny underhållsplan  
Byte av källarfönster
- 2021 ● Återställning av trädgården  
Ny grind  
Spolning och filmning av avloppsstammar  
OVK  
Byte av inkommande vattenservis
- 2019 ● Nya entrétrappor  
Förstoring av balkonger
- 2018 ● Byte av entrédörrar  
Dränering av fastigheten  
Renovering av fasaden
- 2017 ● Förstoring av balkonger
- 2011 ● Relining avloppsstammar  
Nytt låssystem
- 2010 ● Värmecentral
- 2005 ● Tak
- 1997 ● Elstammar
- 1992 ● Nya vattenstammar
- 1987 ● Fönster

## Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Uppfräschning av miljöstationen
- 2025** ● Avstängningsventiler, vatten, byte
- 2026** ● Flyttning av miljöstationen  
Byte av torktummlare och tvättmaskin  
Renovera tvättstugan  
Entredörrar, renovering/oljning
- 2027** ● Dörrar källar och vind, renovering/målning  
Renovering av trapphus  
Lysarmatur med rörelsedetektor trapphus  
Ventilationskanaler rensning i lgh  
OVK
- 2028** ● Källargång, enkel målning  
Avloppsstammar spolning  
Källartoalett renovering
- 2030** ● Energideklaration  
Takplåt och beslag, målningsbättring
- 2033** ● OVK  
Källartrappan av betong, lagning
- 2036** ● Avloppsstammarna spolning  
Entredörrar, renovering, oljning

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Lasse Fixar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

1 jan 2024 höjdes avgiften med 11% med förbehåll att avgiften eventuellt skulle höjas en andra gång då tre av lånens bindningstiden gick ut. Men genom att skjuta på planerade projekt och fokusera på att dra in fibern så kunde vi undvika en andra höjning.

### Förändringar i avtal

Avtalet med Tele2 är uppsagt och kommer ta slut 30 juni 2025. Ett nytt avtal har skrivits med Bredband2 för fiber 1000/1000 för 195 kr/mån/lägenhet.

### Övriga uppgifter

Under 2024 har trädgårdsgruppen utvecklat rabatterna och tagit ner döda träd. Vi har även köpt in julbelysning för ökad mysfaktor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 36 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 346 358	1 214 316	1 235 968	1 221 106
Resultat efter fin. poster	61 124	118 486	-27 578	258 950
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	240 371	74 659	216 097	222 000
Taxeringsvärde	17 800 000	17 800 000	17 800 000	11 100 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	990	887	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	97,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 445	8 541	8 636	8 731
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 445	8 541	8 636	8 731
Sparande per kvm totalyta, kr	114	159	193	348
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	36	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	116	101	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	55	48	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	202	184	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	2,03	-	-
Räntekänslighet (%)	8,53	9,63	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	26 250	-	-	26 250
Fond, yttre underhåll	74 659	-3448	169 160	240 371
Kapitaltillskott	102 960	-	-	102 960
Balanserat resultat	-8 420 132	121 934	-169 160	-8 467 358
Årets resultat	118 486	-118 486	61 124	61 124
<b>Eget kapital</b>	<b>-8 097 777</b>	<b>0</b>	<b>61 124</b>	<b>-8 036 652</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 298 198
Årets resultat	61 124
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-169 160
<b>Totalt</b>	<b>-8 406 233</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 406 233</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 346 358	1 214 316
Övriga rörelseintäkter	3	1 603	9 376
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 347 961</b>	<b>1 223 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-655 684	-647 646
Övriga externa kostnader	9	-77 946	-85 792
Personalkostnader	10	-56 476	-51 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 208	-92 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-882 314</b>	<b>-877 326</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>465 647</b>	<b>346 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 485	6 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-414 008	-234 878
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-404 523</b>	<b>-227 880</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>61 124</b>	<b>118 486</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>61 124</b>	<b>118 486</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	2 881 352	2 973 560
Maskiner och inventarier		204 750	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 086 102</b>	<b>2 973 560</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 086 102</b>	<b>2 973 560</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 161	7 344
Övriga fordringar	13	603 123	573 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 728	40 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>684 012</b>	<b>621 318</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>684 012</b>	<b>621 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 770 115</b>	<b>3 594 878</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		129 210	129 210
Fond för yttre underhåll		240 371	74 659
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>369 581</b>	<b>203 869</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 467 358	-8 420 132
Årets resultat		61 124	118 486
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 406 233</b>	<b>-8 301 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-8 036 652</b>	<b>-8 097 777</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 367 524	11 495 524
Leverantörsskulder		245 745	31 434
Skatteskulder		3 561	2 495
Övriga kortfristiga skulder		0	23 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	189 937	139 676
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 806 767</b>	<b>11 692 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 770 115</b>	<b>3 594 878</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>465 647</b>	<b>346 366</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	92 208	92 208
	<b>557 855</b>	<b>438 574</b>
Erhållen ränta	9 485	6 998
Erlagd ränta	-414 008	-234 878
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>153 332</b>	<b>210 694</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 961	-41 196
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	242 112	48 462
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>382 483</b>	<b>217 961</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-204 750	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-204 750</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-128 000	-128 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-128 000</b>	<b>-128 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>49 733</b>	<b>89 961</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>493 798</b>	<b>403 838</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>543 531</b>	<b>493 798</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sofieborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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	1,33 - 3,33 %
Okänt konto: 1232	5 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 307 412	1 177 872
Intäkter kabel-TV	24 960	15 600
Påminnelseavgift	960	360
Dröjsmålsränta	0	67
Pantsättningsavgift	1 146	2 625
Överlåtelseavgift	0	3 939
Administrativ avgift	441	310
Andrahandsuthyrning	11 443	5 936
Vidarefakturerade kostnader	0	7 607
Öres- och kronutjämning	-4	0
<b>Summa</b>	<b>1 346 358</b>	<b>1 214 316</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	9 834
Övriga intäkter	1 603	-2 891
Återbäring försäkringsbolag	0	2 433
<b>Summa</b>	<b>1 603</b>	<b>9 376</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	78 183	71 757
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 971	1 750
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 310	23 183
Gårdkostnader	17 686	19 600
Sophantering	3 281	0
Snöröjning/sandning	257	0
Fordon	349	0
Förbrukningsmaterial	1 733	6 032
<b>Summa</b>	<b>129 769</b>	<b>122 322</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 798	3 567
Dörrar och lås/porttele	5 807	10 958
VVS	1 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	9 754
Ventilation	12 997	6 858
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 625
<b>Summa</b>	<b>22 602</b>	<b>38 762</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	0	3 448
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 448</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	42 898	41 727
Uppvärmning	178 824	156 210
Vatten	87 323	73 943
Sophämtning/renhållning	25 968	32 832
Grovsopor	0	6 684
<b>Summa</b>	<b>335 013</b>	<b>311 396</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	18 474	17 876
Tomträttsavgäld	88 836	88 836
Kabel-TV	18 610	23 692
Fastighetsskatt	42 380	41 314
<b>Summa</b>	<b>168 300</b>	<b>171 718</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Inkassokostnader	4 437	976
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	22 500
Fritids och trivselkostnader	352	230
Föreningskostnader	0	473
Förvaltningsarvode enl avtal	37 447	37 096
Överlåtelsekostnad	0	1 838
Pantsättningskostnad	1 720	1 576
Administration	871	16 257
Konsultkostnader	10 619	4 188
<b>Summa</b>	<b>77 946</b>	<b>85 792</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 975	39 327
Arbetsgivaravgifter	13 501	12 353
<b>Summa</b>	<b>56 476</b>	<b>51 680</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	414 008	234 878
<b>Summa</b>	<b>414 008</b>	<b>234 878</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	5 256 123	5 256 123
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 256 123</b>	<b>5 256 123</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 282 563	-2 190 355
Årets avskrivning	-92 208	-92 208
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 374 771</b>	<b>-2 282 563</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 881 352</b>	<b>2 973 560</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
<b>Summa</b>	<b>17 800 000</b>	<b>17 800 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59 592	79 493
Transaktionskonto	109 622	126 383
Borgo räntekonto	433 909	367 415
<b>Summa</b>	<b>603 123</b>	<b>573 291</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	20 220	18 474
Förutbet kabel-TV	6 299	0
Förutbet tomträttsavgäld	22 209	22 209
<b>Summa</b>	<b>48 728</b>	<b>40 683</b>



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-05-12	4,34 %	7 245 000	7 315 000
SBAB	2025-05-12	4,34 %	2 895 024	2 925 024
SBAB	2025-05-15	4,35 %	697 500	711 500
SBAB	2025-07-17	3,93 %	530 000	544 000
<b>Summa</b>			<b>11 367 524</b>	<b>11 495 524</b>
Varav kortfristig del			11 367 524	11 495 524

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 727 524 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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 994	0
Uppl kostn el	3 673	0
Uppl kostnad Värme	20 849	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 761	0
Uppl kostnad arvoden	25 077	21 477
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 879	6 748
Förutbet hyror/avgifter	124 704	111 451
<b>Summa</b>	<b>189 937</b>	<b>139 676</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 180 000	12 180 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 jan 2025 höjs avgiften med 7%. Lånen kommer att förhandlas om under våren och underhållsplanen ska ses över. Uppfräschningen av miljöstationen ska slutföras och ett byte av vattenventilerna ska genomföras, samt så undersöker styrelsen om en förbättrings målning i källaren ska genomföras. Trädgårdsgruppen planerar att plantera tre nya träd.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Alexander Svensson Elvström  
Styrelseledamot

---

Bo Vilgot Hillbom  
Styrelseledamot

---

Lisa Darland  
Ordförande

---

Mikael Petersson  
Styrelseledamot

---

Tora Helena Elding Larsson  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Jakob Rignell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 07:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 15:29

DOCUMENT ID:

H1bbpriJele

ENVELOPE ID:

rygearsyxxx-H1bbpriJele

DOCUMENT NAME:

Brf Sofieborg, 746000-2269 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Tora Helena Elding Larsson</b> tora.eldinglarsson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:31 30.04.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.191.7
<b>2. ALEXANDER SVENSSON ELVSTRÖM</b> aelvstroem@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:46 30.04.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 149.50.216.243
<b>3. Bo Vilgot Hillbom</b> vhillbom@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 18:07 30.04.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.255
<b>4. LISA SOFIA DARLAND</b> lisa.darland@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 18:34 30.04.2025 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.180.29
<b>5. MIKAEL PETERSSON</b> mp.kastanjegatan@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 08:41 30.04.2025 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.7
<b>6. Leif Ola Jakob Rignell</b> jakob.rignell@se.ey.com	Signed Authenticated	02.05.2025 07:05 02.05.2025 07:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.144

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sofieborg, org.nr 746000-2269

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sofieborg för år 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Sofieborg för år 2024 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 uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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 btryggande sätt.

### *Revisorns 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
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 07:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 15:29

DOCUMENT ID:

S1-pBs1gll

ENVELOPE ID:

B1-x6Sj1xxg-S1-pBs1gll

DOCUMENT NAME:

RB BRF med fortroendevald.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	Signed Authenticated	02.05.2025 07:06 02.05.2025 07:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.144

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed