



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofieberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kranskötaren 1	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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 742 kvm samt garage om 1 170 kvm.

Byggnadernas totalyta är 14 345 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Emesten	Ordförande
Henric Modig	Kassör
Fredrik Kilander	Styrelseledamot
Hans Martin Wåhlander	Styrelseledamot
Oskar Trygg Bodin	Styrelseledamot, avgår under 2025
Tommie Strömberg	Styrelseledamot
Daniel Maurer	Suppleant
Kenneth Ocklund	Suppleant
Stefan Tillå	Suppleant

Valberedning

Peter Landén
Marie Widekärr

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

Karolina Lövström Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB
Fredrik Sandberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Takreparationer
OVK
Byte av armaturer till LED enligt nya EU-direktiv
Uppgradering hisstelefoni och hissbelysning
Byte av samtliga varm- och kallvattenmätare och insamlingsenheter
Ny ventilation restaurang WongKee

Planerade underhåll

- 2025** ● Tilläggsisolering av krypvindar
Byte av passagesystem
Värmeoptimering (injusterings av radiatorer)

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
Ecoguard	Varmvattenmätare
Ellevio AB	Elnät
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	Garageförvaltning
SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten och Avfall	Vatten
Tele2 Sverige AB	Kabel TV
Telenor AB	Bredband
Fortum Markets AB	Elhandel
Trygg-Hansa Försäkring	Försäkring
Veteranpoolen AB	Gårdsskötsel
Stockholms Entrémattor	Entrémattor

Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I fjärde kvartalet lades ett lån på 33 170 tkr om, 3 års bunden ränta, räntesats 2,55 %. I samband med omläggningen av detta lån gjordes en engångsamortering om 1000 tkr.

Viss stabilisering upplevs på räntemarknaden, vilket är positivt för förväntad resultatutveckling, justerad för återläggande av avskrivningar och uppskattat behov för reservering till underhållsfond samt framtida amorteringar. Styrelsen följer räntemarknaden noga inför framtida 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.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ny elhandelsleverantör, Fortum Markets AB.

Ny leverantör av entrémattor, Stockholms Entrémattor.

Övriga uppgifter

lordningsställande av skyddsrum.

Ett av föreningens lån omförhandlades i fjärde kvartalet. I samband med omläggningen gjordes en engångsamortering.

Takreparationer utfördes för högdelen som vetter mot Sjöviksvägen, tillsammans med översyn och nödvändiga övriga åtgärder, bl a komplettering av tröskelplåtar på ett antal balkonger.

Ny hyresgäst tillträdde i blombutiken, Bloom Boutique Liljeholmskajen AB.

Byte av armaturer till LED enligt nya EU-direktiv.

Uppgradering av ljuskällor hyreslokaler.

Nytt ytskikt, golv, hos hyresgäst 36:an.

Ny ventilation, hyresgäst restaurang Wong Kee.

OVK besiktning genomförd av lägenheter och lokaler.

Ett antal vattenskador hanterades.

Uppdatering nödtelefoner i hissar pga nedsläckning av 2G/3G-nätet.

Byte till LED belysning i hissar.

Fasadåtgärder i portiken.

Uppfräschning av gemensamhetslokal samt montage av solfilm.

Byte av samtliga varm- och kallvattenmätare och insamlingsenheter.

Översyn av innergården för att förhindra översvämning samt uppfräschning med sittbänk.

Garaget kompletterades med en insatsplan för räddningstjänsten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 220 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 214 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 915 930	11 402 490	10 035 631	9 950 925
Resultat efter fin. poster	-4 420 587	-884 023	-2 367 305	-929 072
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	10 497 355	9 258 317	7 393 538	7 508 743
Taxeringsvärde	546 400 000	546 400 000	546 400 000	378 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	674	655	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,3	67,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 816	9 897	9 977	10 343
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 507	9 338	9 416	9 760
Sparande per kvm totalyta, kr	94	187	147	219
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	26	38	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	135	120	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	29	18	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	190	176	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	2,57	1,13	-
Räntekänslighet (%)	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 (totalt 245 079 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 följer noggrant en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2051 och som revideras löpande. Denna plan 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 de 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	36 732 000	-	-	36 732 000
Upplåtelseavgifter	229 995 000	-	-	229 995 000
Fond, yttre underhåll	9 258 317	-654 962	1 894 000	10 497 355
Balanserat resultat	-15 144 526	-229 061	-1 894 000	-17 267 587
Årets resultat	-884 023	884 023	-4 420 587	-4 420 587
Eget kapital	259 956 768	0	-4 420 587	255 536 181

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 373 587
Årets resultat	-4 420 587
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 894 000
Totalt	-21 688 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 949 313
Balanseras i ny räkning	-18 738 861

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 915 930	11 402 490
Övriga rörelseintäkter	3	0	650 324
Summa rörelseintäkter		11 915 930	12 052 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 837 175	-6 413 753
Övriga externa kostnader	9	-791 839	-552 015
Personalkostnader	10	-248 998	-253 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 694 884	-2 694 888
Summa rörelsekostnader		-12 572 897	-9 914 131
RÖRELSERESULTAT		-656 967	2 138 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		181 939	148 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 945 560	-3 171 167
Summa finansiella poster		-3 763 621	-3 022 706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 420 587	-884 023
ÅRETS RESULTAT		-4 420 587	-884 023

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	373 910 623	376 605 507
Summa materiella anläggningstillgångar		373 910 623	376 605 507
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		373 910 623	376 605 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		135 167	250 983
Övriga fordringar	13	4 357 671	5 194 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	298 302	162 329
Summa kortfristiga fordringar		4 791 140	5 608 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 146 161	4 454 011
Summa kassa och bank		3 146 161	4 454 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 937 301	10 062 255
SUMMA TILLGÅNGAR		381 847 923	386 667 762

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 727 000	266 727 000
Fond för yttre underhåll		10 497 355	9 258 317
Summa bundet eget kapital		277 224 355	275 985 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 267 587	-15 144 526
Årets resultat		-4 420 587	-884 023
Summa fritt eget kapital		-21 688 174	-16 028 549
SUMMA EGET KAPITAL		255 536 181	259 956 768
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	121 050 000	88 880 000
Summa långfristiga skulder		121 050 000	88 880 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 000 000	34 170 000
Leverantörsskulder		654 115	843 499
Skatteskulder		45 860	99 696
Övriga kortfristiga skulder		779 838	527 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 781 930	2 190 172
Summa kortfristiga skulder		5 261 743	37 830 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		381 847 923	386 667 762

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-656 967	2 138 682
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 694 884	2 694 888
	2 037 917	4 833 570
Erhållen ränta	181 939	148 461
Erlagd ränta	-3 525 746	-3 079 059
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 305 889	1 902 973
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 591	-63 776
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	180 934	380 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 195 545	2 219 695
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	32 000 000
Amortering av lån	-1 000 000	-32 999 917
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-999 917
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 195 545	1 219 778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 595 440	8 375 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 399 895	9 595 440

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sofieberg 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 leverantörsfakturor. 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 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	0,91 %
Takvärme	10 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 107 332	7 905 186
Hysesintäkter lokaler	2 500	2 452
Hysesintäkter lokaler, moms	2 004 147	1 862 406
Hysesintäkter garage	1 087 700	999 352
Hysesintäkter förråd, moms	194	0
Deb. fastighetsskatt, moms	283 985	283 988
Varmvatten, moms	267 488	241 876
Elintäkter laddstolpe	88 650	71 600
Gemensamhetslokal	28 750	14 251
Övriga intäkter	9 400	1 000
Dröjsmålsränta	1 221	1 298
Pantsättningsavgift	16 617	11 025
Överlåtelseavgift	14 330	7 773
Administrativ avgift, moms	539	0
Administrativ avgift	1 372	0
Andrahandsuthyrning	1 705	0
Öres- och kronutjämnning	0	283
Summa	11 915 930	11 402 490

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	83 090
Övriga intäkter	0	26 017
Försäkringsersättning	0	541 217
Summa	0	650 324

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	207 746	132 034
Fastighetsskötsel utöver avtal	71 371	54 383
Fastighetsskötsel gård enl avtal	51 582	49 795
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 407	0
Larm och bevakning	0	6 548
Städning enligt avtal	299 089	256 710
Städning utöver avtal	1 236	4 116
Besiktningar	26 599	0
Hissbesiktning	21 523	22 485
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 818	0
Brandskydd	37 787	18 689
Gårdkostnader	4 550	17 839
Gemensamma utrymmen	14 913	2 681
Sophantering	0	11 893
Garage/parkering	1 000	28 049
Snöröjning/sandning	60 168	88 786
Serviceavtal	23 063	269 415
Mattvätt/Hyrmattor	0	14 240
Förbrukningsmaterial	5 178	28 006
Summa	839 029	1 005 668

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	102 315	0
Bostadsrättslägenheter	0	15 863
Hyseslokaler	11 094	6 692
Tvättstuga	11 179	0
Trapphus/port/entr	11 742	13 176
Sophantering/återvinning	0	7 587
Dörrar och lås/porttele	76 994	31 605
VVS	20 655	43 944
Värmeanläggning/undercentral	7 617	6 774
Ventilation	18 781	41 985
Elinstallationer	124 395	13 165
Hissar	348 544	132 289
Tak	0	2 353
Fasader	2 704	426
Balkonger/altaner	3 683	0
Garage/parkering	13 518	19 696
Vattenskada	29 780	548 447
Skador/klotter/skadegörelse	8 021	8 042
Summa	791 024	892 045

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	162 415	0
Entr/trapphus	411 049	190 125
VVS	196 044	206 160
Ventilation	95 720	0
Elinstallationer	621 775	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	18 155	0
Hiss	175 915	0
Tak	1 355 783	109 653
Fasader	40 315	43 015
Garage/parkering	0	106 008
Summa	3 077 172	654 962

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	345 296	346 818
Uppvärmning	1 788 159	1 772 903
Vatten	584 527	387 302
Sophämtning/renhållning	370 451	359 924
Summa	3 088 434	2 866 948

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	177 690	189 519
Självrisk	98 872	0
Kabel-TV	75 131	71 414
Bredband	193 924	242 628
Fastighetsskatt	495 900	490 570
Summa	1 041 517	994 131

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	49 290	39 230
Inkassokostnader	1 052	457
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	8 707	5 603
Övriga arvoden	6 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	77 469	70 339
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	0
Styrelseomkostnader	0	5 506
Fritids och trivselkostnader	8 904	2 314
Föreningskostnader	59 096	47 153
Förvaltningsarvode enl avtal	277 933	284 899
Överlåtelsekostnad	27 948	7 353
Pantsättningskostnad	25 635	16 533
Korttidsinventarier	0	1 035
Administration	22 865	18 715
Konsultkostnader	213 302	44 087
Bostadsrätterna Sverige	8 790	8 790
Föreningsavgifter	1 848	0
Summa	791 839	552 015

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 000	199 330
Föreningsarvode	-3 000	0
Arbetsgivaravgifter	51 998	54 145
Summa	248 998	253 475

Arvode till internrevisor redovisas som förvaltningskostnad.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 945 896	3 170 182
Dröjsmålsränta	0	906
Kostnadsränta skatter och avgifter	-336	79
Summa	3 945 560	3 171 167

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	409 581 061	409 581 061
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	409 581 061	409 581 061
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 975 554	-30 280 666
Årets avskrivning	-2 694 884	-2 694 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 670 438	-32 975 554
Utgående restvärde enligt plan	373 910 623	376 605 507
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 648 800</i>	<i>114 648 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	291 200 000	291 200 000
Taxeringsvärde mark	255 200 000	255 200 000
Summa	546 400 000	546 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	87 652	53 503
Momsavräkning	16 285	0
Transaktionskonto	3 184 609	4 073 817
Borgo räntekonto	1 069 125	1 067 613
Summa	4 357 671	5 194 933

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 698	71 704
Förutbet fast skötsel	31 111	0
Förutbet försäkr premier	75 679	71 738
Förutbet kabel-TV	18 772	18 887
Förutbet bredband	126 557	0
Upplupna intäkter	22 485	0
Summa	298 302	162 329

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
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	34 170 000
Summa			122 050 000	123 050 000
Varav kortfristig del			1 000 000	34 170 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	125 389	370 924
Uppl kostn el	35 840	0
Uppl kostnad Värme	232 205	0
Uppl kostn räntor	809 414	389 600
Uppl kostn vatten	10 119	0
Uppl kostnad Sophämtning	25 418	0
Uppl kostnad arvoden	206 000	206 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	64 725	64 725
Förutbet hyror/avgifter	1 232 820	1 158 923
Beräkn arvode revision	40 000	0
Summa	2 781 930	2 190 172

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	143 000 000	143 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med den 1 maj 2025 justeras varmvattenpriset från 48 kr/m³ till 75kr/m³. Även årsavgiften för medlemmarna höjs med 4% från och med den 1 juli.

Underskrifter

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

Stockholm

Bengt Emesten
Ordförande

Fredrik Kilander
Styrelseledamot

Hans Martin Wåhlander
Styrelseledamot

Henric Modig
Kassör

Tommie Strömberg
Styrelseledamot

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

Fredrik Sandberg
Internrevisor

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 09:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 10:50

DOCUMENT ID:

B1ZPP6HPggx

ENVELOPE ID:

H1ZLvaSwexe-B1ZPP6HPggx

DOCUMENT NAME:

Brf Sofieberg, 769608-6029 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT ERIK EMESTEN bengt.emesten@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 11:02 06.05.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.126.191
2. FREDRIK KILANDER fredrik.kilander@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 12:16 06.05.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.46
3. LARS TOMMIE EDWARD STRÖMBE RG tommie.stromberg@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:15 06.05.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.129
4. HENRIC MODIG henric.modig@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:53 06.05.2025 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.206
5. Hans Martin Kellerer Wåhlander martin.wahlander@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:58 06.05.2025 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.125.194
6. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2025 09:03 07.05.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.144.92
7. KARL FREDRIK DANIEL SANDBERG fredri.k@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:22 07.05.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.237.230

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sofieberg
Org.nr. 769608-6029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sofieberg 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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. 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 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 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns 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.

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, 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
Karolina Lövnström
Auktoriserad revisor

Fredrik Sandberg
Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 09:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 10:50

DOCUMENT ID:

HkPvaHvexx

ENVELOPE ID:

S1g8v6BDlex-HkPvaHvexx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Sofieberg.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 09:02 07.05.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.144.92
2. KARL FREDRIK DANIEL SANDBERG fredri.k@outlook.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 09:23 07.05.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.237.230

* 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