



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofia

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
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 genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Lund åt föreningens medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 2	1955	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 297 kvm och garage om 258 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 555 kvm.

Styrelsens sammansättning

Junxia Zhang	Ordförande
Rebecca Cecilia Sahlin	Sekreterare
Max Björkegren	Styrelseledamot
Niklas Erik Nikola Ugricic	Styrelseledamot

Valberedning

Mikael Lindholm

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av minst två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Viveca Hanholt Extern revisor Innecta AB
Christina Peetre Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1991** ● Fönster - Nya fönster installerades
- 2006-2007** ● Vatten-/avloppsledningar - Nya vatten-/avloppsledningar. Badrummen renoverades i samband med stambytet
- 2011** ● Byte av garageportar - Byte av 12 garageportar
- 2013** ● Takrenovering - Nytt tak samt sanering av eternittaket
Tilläggsisolering tak - Lägga in ny isolering i samband med takbyte
- 2013-2014** ● Balkongrenovering - Renoverade balkonger med nya plåtar samt målning och golvbehandling
Fasadarbeten - Fixat en del sprickor samt bytt 60-70 fönsterbalkar
- 2014** ● Porttelefon - Porttelefon med tagg, kod samt uppringningsfunktion
Nya Entrepportar - Mer energieffektiva portar till fram och baksida
- 2014-2015** ● Ventilationssystem - Nya fläktar och motorer på taket samt nya don i kök, klädkammare och sovrum. Samt i förråd, tvättstugor mm
- 2015** ● OVK Besiktning - Godkänd OVK besiktning utfördes av Sotningsväsendet i Lund
Ventiler under trapporna i entreplanet - Sätta in ventiler under trappan i entreplanet i A-F för att undvika fukt
- 2015-2016** ● Beläggning av gården - Asfaltering och nya dräneringsbrunnar. 5 nya parkeringar tillkom. Vi tog bort rabatter som gränsade mot huset.
- 2016** ● Torkrum - Installerade snabbtork och ventilation i torkrummen
Tvättmaskiner - Byte av de äldre tvättmaskinerna samt torktumlarna
Besiktning av lägenheterna - Styrelsen besiktigade samtliga lägenheter. Detta för att bilda sig en uppfattning om framtida renoveringsbehov som underlag till underhållsplanen.
- 2017** ● Byte av kallvattenventilerna i källaren - Gjordes inte vid stambytet.

- 2017** ● Målning av Miljöhuset - Vaktmästaren utförde detta.
Trimma Värmesystemet - Samtliga boende får lufta elementen efter ventilbytet.
- 2018** ● Belysning - Byte av all belysning till energieffektiva lampor med rörelsedetektorer i alla gemensamhetsutrymmen i fastigheten.
- 2019** ● Nedtagning av träd samt beskärning - Borttagning av pilarna i öster samt beskärning av träd.
Byta utomhusbelysning - Byte av utomhusbelysningen på fram och baksida samt vid parkeringen.
Termostater - Byte av termostaterna på de element som ligger mot söder samt de som inte fungerar som de ska.
Plattläggning - Plattor på grusgången framför husen mellan gräsmattorna.
Anslutning till stadsnätet - Anslutning av fastigheten till stadsnätet och gemensamt bredband.
Dörrstängare i gångarna - Installerades men togs bort pga öppningssvårigheter.
- 2020** ● Energideklaration - En ny energideklaration är upprättade.
Nybyggnad av Miljöhus - Kontrakt uppgjort med Sydbygg om nytt miljöhus. Utförande mellan 1/3-31/5.
- 2021** ● Upprustning av trädgård - Upprustning av trädgården utförd och nya trädgårdsmöbler inköpta.
Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen. - Ett systematiskt brandskyddsarbete är utfört.
Byta 4 balkongdörrar - 4 balkongdörrar byts under år 2021.
Spolning - Underhållspolning av ledningar utförd.
- 2022** ● Installation av 3 robotgräsklippare från Bepps. - Två på framsidan av huset och en på baksidan av huset.
8st belysningspollare installerats på gården juli 2022. - Förtsatt arbete med upprustning av trädgård.
- 2023** ● Teknisk förvaltning med fastighetsskötsel köpts in från SBC.
En 50 år underhållsplan har upprättas.
Installation av skärmar på 8 belysningaspollare på gården.
- 2024** ● Låset på tvättstuga 2 har bytts.
Inspektion och reparation har utförts på dörrstängarna vid entrédörren, både på fram- och baksidan.
- 2025** ● OVK besiktning

Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktiga el-system
OVK ombesiktning
- 2027** ● Status kontroll av tak, dagvatten- och dräneringsledningar, värmesystem

Avtal med leverantörer

Brandsläckare service	Firesafe
Bredband för fastighet och boende	Bahnhof AB
El Avtal	Kraftringen Energi AB
Snöröjning	Cima Maskin AB
Teknisk & ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning	SBC
Trädgårdsskötsel	Trädgårdsfamiljen AB
TV + Porttelefon	Tele 2 AB
Underhåll av gemensamma lås	Carlbergs lås

Övrig verksamhetsinformation

OVK och ventilationsrensning: Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts men resulterade i underkännande. Rensning av ventilationskanaler beställdes men avbröts efter att asbest påträffats. Offertinhämtning pågår för fortsatt rensning samt efterföljande ombesiktning av OVK.

Balkongskada: En balkong vid trapphus 4C skadades i samband med en påkörning den 31 augusti och återställdes av MFasader Tak AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal om försäkring med IF Skadeförsäkring AB via Gallagher som ombud i samarbete med SBC, varvid försäkringen hos Länsförsäkringar avslutades.

Övriga uppgifter

Årlig brandskyddsronnd genomfördes i slutat av november 2025.

Föreningen har gett samtycke till bostadsanpassning för installation av elektriska dörröppnare och ledstång på höger sida i trapphuset 4B, under förutsättning att åtgärderna inte påverkar fastigheten negativt och att kostnaderna för reparation och underhåll bekostas av den som begärt åtgärderna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 892 665	2 702 726	2 527 140	2 216 366
Resultat efter fin. poster	526 927	342 836	712 966	45 546
Soliditet (%)	32	29	27	19
Yttre fond	2 719 724	2 495 345	1 205 804	239 557
Taxeringsvärde	74 793 000	67 682 000	67 682 000	67 682 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	849	790	742	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	96,4	92,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 112	2 112	2 112	2 430
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 958	1 958	1 958	2 254
Sparande / kvm totalyta, kr	220	168	263	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	68	72	91
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	165	136	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	71	34	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	305	243	251
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	4,34	1,59	-
Räntekänslighet (%)	2,49	2,67	2,85	-

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 el (totalt 146 317 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	144 000	-	-	144 000
Fond, yttre underhåll	2 495 345	-	224 379	2 719 724
Kapitaltillskott	891 050	-	-	891 050
Balanserat resultat	-847 179	342 836	-224 379	-728 722
Årets resultat	342 836	-342 836	526 927	526 927
Eget kapital	3 026 052	0	526 927	3 552 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-504 343
Årets resultat	526 927
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 379
Totalt	-201 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-201 795

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	2 892 665	2 702 728
Övriga rörelseintäkter	3	120 941	0
Summa rörelseintäkter		3 013 606	2 702 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 518 683	-1 469 569
Övriga externa kostnader	8	-429 878	-287 031
Personalkostnader	9	-98 300	-63 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 888	-255 888
Summa rörelsekostnader		-2 302 750	-2 076 088
RÖRELSERESULTAT		710 856	626 640
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 141	18 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-194 070	-302 191
Summa finansiella poster		-183 929	-283 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		526 927	342 836
ÅRETS RESULTAT		526 927	342 836

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	8 515 018	8 770 906
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 515 018	8 770 906
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 515 018	8 770 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 231	18 492
Övriga fordringar	14	2 507 973	1 666 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 526	83 973
Summa kortfristiga fordringar		2 597 730	1 768 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 597 730	1 768 849
SUMMA TILLGÅNGAR		11 112 749	10 539 755

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 035 050	1 035 050
Fond för yttre underhåll		2 719 724	2 495 345
Summa bundet eget kapital		3 754 774	3 530 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-728 722	-847 179
Årets resultat		526 927	342 836
Summa fritt eget kapital		-201 795	-504 343
SUMMA EGET KAPITAL		3 552 979	3 026 052
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 962 425	6 962 425
Leverantörsskulder		123 356	114 214
Skatteskulder		10 712	6 696
Övriga kortfristiga skulder		2 237	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	461 039	430 368
Summa kortfristiga skulder		7 559 769	7 513 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 112 749	10 539 755

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	710 856	626 640
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	255 888	255 888
Erhållen ränta	10 141	18 387
Erlagd ränta	-196 431	-296 281
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	780 454	604 634
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 957	-96 360
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 427	180 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	839 838	688 307
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	839 838	688 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 514 250	825 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 354 088	1 514 250

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sofia är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 bredband, el, 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	2,00 - 2,50 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD-el.

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	1 940 004	1 763 586
Hysesintäkter garage	57 600	57 600
Hysesintäkter p-plats	15 800	16 800
Intäkter kabel-TV	38 592	38 592
Bredband	79 488	79 488
Vatten	594 612	594 612
El, moms	146 317	136 210
Pantsättningsavgift	7 938	3 438
Överlåtelseavgift	8 783	11 224
Administrativ avgift	3 528	1 176
Öres- och kronutjämning	3	2
Summa	2 892 665	2 702 728

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	115 411	0
Återbäring försäkringsbolag	5 530	0
Summa	120 941	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 569
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	94 858	66 350
Sotning	34 500	0
Besiktningar	3 426	3 426
Brandskydd	5 006	7 524
Gårdkostnader	0	363
Gemensamma utrymmen	280	729
Snöröjning/sandning	21 894	32 261
Serviceavtal	0	6 150
Förbrukningsmaterial	2 237	340
Summa	162 200	119 712

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 813	6 051
Dörrar och lås/porttele	2 635	6 638
VVS	42 884	13 383
Ventilation	15 294	0
Elinstallationer	0	8 764
Tele/TV/bredband/porttelefon	69	0
Fönster	18 991	0
Garage/parkering	2 269	0
Summa	91 955	34 836

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	247 455	242 235
Uppvärmning	567 734	588 053
Vatten	140 913	252 731
Sophämtning/renhållning	54 379	58 433
Summa	1 010 481	1 141 452

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 399	0
Kabel-TV	49 262	36 696
Bredband	58 704	52 446
Fastighetsskatt	90 682	85 060
Korr. fastighetsskatt	0	-633
Summa	254 047	173 569

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	878	1 965
Juridiska åtgärder	115 411	0
Inkassokostnader	4 190	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	6 750
Revisionsarvoden internrevisor	1 499	0
Styrelseomkostnader	2 200	3 320
Fritids och trivselkostnader	1 917	2 863
Föreningskostnader	3 728	7 584
Förvaltningsarvode enl avtal	237 001	228 005
Överlåtelsekostnad	16 464	12 036
Pantsättningskostnad	9 702	7 166
Övriga förvaltningsarvoden	13 444	0
Korttidsinventarier	0	7 024
Administration	4 995	3 443
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 950	0
Summa	429 878	287 031

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 680	47 800
Övriga arvoden	10 000	0
Bilersättning skattefri	0	625
Arbetsgivaravgifter	23 620	15 175
Summa	98 300	63 600

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	194 070	302 191
Summa	194 070	302 191

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 658 052	14 658 052
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 658 052	14 658 052
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 887 146	-5 631 258
Årets avskrivning	-255 888	-255 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 143 034	-5 887 146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 515 018	8 770 906
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 266 000	34 270 000
Taxeringsvärde mark	29 527 000	33 412 000
Summa	74 793 000	67 682 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 125	30 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 125	30 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 125	-30 125
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 125	-30 125
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	512 676	512 676
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	512 676	512 676
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-512 676	-512 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-512 676	-512 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	153 885	152 134
Transaktionskonto	1 295 698	448 919
Borgo räntekonto	1 058 390	1 065 331
Summa	2 507 973	1 666 384

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 429	6 019
Förutbet försäkr premier	56 518	55 399
Förutbet kabel-TV	12 522	12 303
Förutbet bredband	7 057	10 252
Summa	81 526	83 973

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Äändringsdag	RÄäntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-01-28	2,36 %	3 712 425	3 712 425
SEB	2026-01-28	2,36 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-02-28	2,39 %	1 250 000	1 250 000
Summa			6 962 425	6 962 425
Varav kortfristig del			6 962 425	6 962 425

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 962 425 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-1 687	1 356
Uppl kostn el	25 001	24 778
Uppl kostnad Värme	77 691	68 465
Uppl kostn räntor	7 093	9 454
Uppl kostn vatten	11 082	20 006
Uppl kostnad Sophämtning	4 043	4 147
Uppl kostnad arvoden	65 679	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 322	18 004
Förutbet hyror/avgifter	245 565	226 858
Beräkn arvode revision	6 250	0
Summa	461 039	430 368

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 225 000	10 225 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har tecknat ett elhandelsavtal avseende portföljförvaltning med Kraftringen AB. Avtalet löper över 60 månader med ett påslag om 2 öre/kWh exklusive moms. Avtalet tecknades den 16 januari 2026 och leveransperioden påbörjas den 1 augusti 2026. Årsavgiften höjdes med 3 procent från och med den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Lund

Junxia Zhang
Ordförande

Max Björkegren
Styrelseledamot

Niklas Erik Nikola Ugricic
Styrelseledamot

Rebecca Cecilia Sahlin
Sekreterare

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

Christina Peetre
Revisor

Innecta AB
Viveca Hanholt
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 08:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 09:34

DOCUMENT ID:

SJxfG_QI3be

ENVELOPE ID:

HJlzM_m8nWg-SJxfG_QI3be

DOCUMENT NAME:

Brf Sofia, 745000-1529 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:

524ac383d5c3b63b0006fd60adc38dd66bb407979c26d
c33ae7c1988827f6345480534924d97043ac0e54cca509
8ca53b4ceb5de4131ee1b3ea66164674f8f70

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. Rebecca Cecilia Sahlin rebecca.sahlin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:22 10.04.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.114.82
2. JUNXIA ZHANG katherine.zjx@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:55 10.04.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.114.72
3. Niklas Erik Nikola Ugricic niklas.ugricic@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:17 15.04.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.25.65
4. MAX BJÖRKEGREN maxbjorkegren@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:02 16.04.2026 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.114.75
5. Christina Peetre christina.peetre@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:07 16.04.2026 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.134.90
6. Viveca Margareta Hanholt viveca.hanholt@innecta.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:05 20.04.2026 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.130.221

* 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

Vi, Viveca Hanholt och Christina Peetre, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen Sofia, 745000-1529. För räkenskapsåret 2025 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har vi inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund enligt digital signatur

Viveca Hanholt

Christina Peetre



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 09:34

DOCUMENT ID:

HyWGMd78hZg

ENVELOPE ID:

SyzfOmlhbg-HyWGMd78hZg

DOCUMENT NAME:

Microsoft Word - REVISIONSBERÄTTESLE SOFIA 2023.pdf
1 page

SHA-512:

0007c8d90252fbadd28541d02c7a92cc6027aac57d321579664db9a2f211511357f8f1b686a9192d41636a297546b1f312f70dfbf67e8e3682d2f5fc8e79505c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viveca Margareta Hanholt viveca.hanholt@innecta.se	Signed Authenticated	20.04.2026 08:05 20.04.2026 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.130.221
2. Christina Peetre christina.peetre@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2026 08:07 24.04.2026 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.134.90

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed