



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sötmandeln nr 1

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

<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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	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. 17</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-27 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
Sötmandeln 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2036.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 400 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 400 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christer Ankarstav	Ordförande
Carina Eriksson	Styrelseledamot
Gunilla Ingrid Therése Christiansson	Styrelseledamot
Pia Christina Marie Quist	Styrelseledamot
Lennart Rhodiner	Suppleant
Peter Scott	Suppleant

### Valberedning

Christer Ankarstav  
Nils Larsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Byte av värmepumpar - Slutfördes Jan 2022
- 2022** ● Dörrstängningsanordning port 7 mot gård  
Utbyte av brandvarnare i samtliga lägenheter
- 2023** ● Renovering av grusgång på gården  
Uppgradering av nödtelefoner i hissarna från 2G/3G till 4G  
Byte av friskluftsfilter  
Nya fönster i port 5 och 9, samt klotterskydd i samtliga portar

### Planerade underhåll

- 2026** ● Underhåll av föreningens gård  
Utbyte av portautomatik  
OVK  
Avlopps spolning

### **Avtal med leverantörer**

Avloppsrensning	Avloppsteknik Svenska AB
Bergvärmepumpar	Energimontage AB
Bredband/TV/Telefoni	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio
El	Vattenfall AB
Friskluftsfilter	Folkfilter AB
Hiss service	Kone AB
Hushållsavfall	Stockholm Vatten AB
Klottersanering	Fasadmetoder AB
Laddstolpar	Infometric AB
Laddstolpar	Chargebuddy AB
Rökluckor	Icopal AB
Sophämtning Miljörum	PreZero Recycling AB
Takskottning	Solid fastighetspartner AB
Trädgård	Trädgårdskomfort/Plantgruppen Sverige AB
Trappstädning	Smart förvaltning Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Avgifterna höjdes 2025-03-01 med 4%

#### **Övriga uppgifter**

Projektet vad gäller gemensam el och solpaneler fortgår.

Genomfört 2 gårdsdagar samt bortforsling av grovsopor.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 024 605	1 944 152	1 703 492	1 599 190
Resultat efter fin. poster	-896 276	-351 274	-786 707	-719 479
Soliditet (%)	71	71	71	72
Yttre fond	174 250	76 250	160 000	80 000
Taxeringsvärde	62 600 000	62 200 000	62 200 000	62 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	776	684	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	95,8	91,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 504	8 504	8 504	8 504
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 504	8 504	8 504	8 504
Sparande / kvm totalyta, kr	159	176	52	20
Elkostnad / kvm totalyta, kr	110	134	153	187
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	48	33	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	182	186	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	1,88	0,90	-
Räntekänslighet (%)	10,61	10,96	12,44	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Avskrivningarna överstiger det negativa resultatet. Vi kommer att finansiera ekonomin via medlemsavgifterna.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 999 996	-	-	34 999 996
Upplåtelseavgifter	21 240 004	-	-	21 240 004
Fond, yttre underhåll	76 250	-	98 000	174 250
Balanserat resultat	-4 701 913	-351 274	-98 000	-5 151 187
Årets resultat	-351 274	351 274	-896 276	-896 276
<b>Eget kapital</b>	<b>51 263 063</b>	<b>0</b>	<b>-896 276</b>	<b>50 366 787</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 053 187
Årets resultat	-896 276
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 000
<b>Totalt</b>	<b>-6 047 463</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 047 463</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 024 606	1 944 152
Övriga rörelseintäkter	3	9 180	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 033 786</b>	<b>1 944 152</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 016 941	-1 070 746
Övriga externa kostnader	8	-133 437	-169 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 276 980	-774 012
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 427 358</b>	<b>-2 013 966</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-393 572</b>	<b>-69 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 514	101 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-571 217	-383 390
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-502 703</b>	<b>-281 460</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-896 276</b>	<b>-351 274</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-896 276</b>	<b>-351 274</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	10, 16	66 839 866	68 108 602
Maskiner och inventarier	11	68 660	76 904
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 908 526</b>	<b>68 185 506</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>66 908 526</b>	<b>68 185 506</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 505
Övriga fordringar	12	1 749 819	1 431 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	73 986	58 020
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 823 805</b>	<b>1 491 762</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 496 363	2 432 564
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 496 363</b>	<b>2 432 564</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 320 169</b>	<b>3 924 327</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 228 695</b>	<b>72 109 833</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		56 240 000	56 240 000
Fond för yttre underhåll		174 250	76 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 414 250</b>	<b>56 316 250</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 151 187	-4 701 913
Årets resultat		-896 276	-351 274
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 047 463</b>	<b>-5 053 187</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 366 787</b>	<b>51 263 063</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 409 568	20 409 568
Leverantörsskulder		47 908	44 824
Skatteskulder		114 036	109 446
Övriga kortfristiga skulder		2 700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	287 695	282 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 861 907</b>	<b>20 846 770</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 228 695</b>	<b>72 109 833</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-393 572</b>	<b>-69 814</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 276 980	774 012
	<b>883 408</b>	<b>704 198</b>
Erhållen ränta	72 190	158 495
Erlagd ränta	-577 207	-344 476
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>378 391</b>	<b>518 217</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 442	-83 838
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 128	56 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>423 960</b>	<b>490 558</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-82 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-82 400</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>423 960</b>	<b>408 158</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 761 055</b>	<b>3 352 898</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 185 015</b>	<b>3 761 055</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sötmandeln nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	6,82 %
Fasader	3,85 %
Balkonger	3,85 %
Fönster	1,97 %
Stamledningar VA	2,69 %
Stamledningar Värme	1,48 %
Styr & övervakning	8,86 %
Ventilation	11,08 %
El	2,69 %
Hissar	11,08 %
Installationer	10,00 %

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.

### 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	1 923 652	1 861 632
Hysesintäkter p-plats	71 400	61 200
Hysesintäkter p-plats, moms	10 800	10 300
Elintäkter laddstolpe moms	6 753	1 814
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	3 528	3 440
Överlåtelseavgift	6 070	4 012
Administrativ avgift	2 401	1 693
Öres- och kronutjämning	2	1
<b>Summa</b>	<b>2 024 606</b>	<b>1 944 152</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 180	0
<b>Summa</b>	<b>9 180</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	60 571	50 787
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	775	2 163
Städning enligt avtal	41 536	40 124
Besiktningar	5 725	5 538
Hissbesiktning	6 661	6 449
Brandskydd	0	7 599
Myndighetstillsyn	2 900	2 820
Gårdkostnader	5 125	44 904
Gemensamma utrymmen	4 498	11 250
Snöröjning/sandning	3 784	10 961
Serviceavtal	88 644	73 854
Fordon	1 006	468
Förbrukningsmaterial	735	4 789
<b>Summa</b>	<b>221 960</b>	<b>261 705</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 271	13 044
Dörrar och lås/porttele	6 138	3 847
VVS	0	2 903
Elinstallationer	3 282	3 955
Hissar	0	3 499
Skador/klotter/skadegörelse	3 463	2 976
<b>Summa</b>	<b>21 154</b>	<b>30 223</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	262 928	321 963
Vatten	106 863	115 809
Sophämtning/renhållning	64 591	61 860
<b>Summa</b>	<b>434 382</b>	<b>499 632</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 452	27 896
Tomträttsavgäld	132 100	99 075
Kabel-TV	16 597	0
Bredband	86 680	96 795
Fastighetsskatt	58 616	55 420
<b>Summa</b>	<b>339 445</b>	<b>279 186</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 107
Tele- och datakommunikation	379	5 613
Inkassokostnader	0	520
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	20 625
Styrelseomkostnader	9 426	27 375
Fritids och trivselkostnader	1 559	2 583
Föreningskostnader	7 777	28 697
Förvaltningsarvode enl avtal	65 990	62 856
Överlåtelsekostnad	2 058	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	4 300
Administration	5 964	1 826
Konsultkostnader	8 113	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
<b>Summa</b>	<b>133 437</b>	<b>169 207</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	571 013	383 336
Kostnadsränta skatter och avgifter	204	54
<b>Summa</b>	<b>571 217</b>	<b>383 390</b>

## NOT 10, BYGGNADER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	76 851 250	76 851 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>76 851 250</b>	<b>76 851 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 742 648	-7 974 132
Årets avskrivning	-1 268 736	-768 516
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 011 384</b>	<b>-8 742 648</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>66 839 866</b>	<b>68 108 602</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	15 200 000
<b>Summa</b>	<b>62 600 000</b>	<b>62 200 000</b>

<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	82 400	0
Årets inköp	0	82 400
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>82 400</b>	<b>82 400</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 496	0
Årets avskrivning	-8 244	-5 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 740</b>	<b>-5 496</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>68 660</b>	<b>76 904</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	61 167	60 397
Momsavräkning	0	42 350
Transaktionskonto	630 261	260 769
Borgo räntekonto	1 058 391	1 067 722
<b>Summa</b>	<b>1 749 819</b>	<b>1 431 238</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	8 639	0
Förutbet försäkr premier	15 584	13 942
Förutbet kabel-TV	1 509	0
Förutbet tomträttsavgäld	33 025	33 025
Förutbet bredband	8 525	1 247
Upplupna intäkter	575	0
Upplupna ränteintäkter	6 129	9 806
<b>Summa</b>	<b>73 986</b>	<b>58 020</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Swedbank	2027-01-25	2,78 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,33 %	6 409 568	6 409 568
Swedbank	2028-01-25	2,84 %	7 000 000	7 000 000
<b>Summa</b>			<b>20 409 568</b>	<b>20 409 568</b>
Varav kortfristig del			6 409 568	20 409 568

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 409 568 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.

<b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	216	0
Uppl kostn el	30 446	33 465
Uppl kostn räntor	49 762	55 752
Uppl kostn vatten	26 845	24 195
Uppl kostnad Sophämtning	9 891	7 386
Uppl kostn bredband	2 347	148
Förutbet hyror/avgifter	168 188	161 986
<b>Summa</b>	<b>287 695</b>	<b>282 932</b>

<b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	20 600 000	20 600 000

### **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiftshöjning med 5% från och med 2026-02-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Stockholm

---

Christer Ankarstav  
Ordförande

---

Carina Eriksson  
Styrelseledamot

---

Gunilla Ingrid Therése Christiansson  
Styrelseledamot

---

Pia Christina Marie Quist  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Niklas Bromer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.03.2026 19:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.03.2026 14:00

**DOCUMENT ID:**

rk1lktSqbx

**ENVELOPE ID:**

rJ2yytScZl-rk1lktSqbx

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Sötmandeln nr 1, 769615-2417 -  
Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

46b2d9a35451e142b7d3371f0a5183141676409ffc505b  
e805a713903ed9425e7a5d4090a7bfb8f46cf137cc523  
8be9181947ad0e232729c7a54e964953569a

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. PIA QUIST piaquist1956@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 14:47 16.03.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 118.173.76.232
2. CARINA ERIKSSON carina.e@ceriksson.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 15:46 16.03.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.179.238
3. Gunilla Christiansson gunilla@infobahnsthlm.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 11:16 17.03.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.14.88
4. CHRISTER ANKARSTAV christer.ankarstav@telia.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 13:13 16.03.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 162.120.215.189
5. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 19:22 17.03.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.105

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sötmandeln nr 1, org.nr 769615-2417.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sötmandeln nr 1 för ÅR 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns 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:

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

### 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 Sötmandeln nr 1 för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 trygghande 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:

- o företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 överträdelse 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.03.2026 19:23

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.03.2026 14:00

**DOCUMENT ID:**

SyFx1Kr9WI

**ENVELOPE ID:**

HyAkJFr5Zx-SyFx1Kr9WI

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Sötmandeln nr 1 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

afff741e54fd4c7fecb31547e6003bea4ba007d06007453f  
541399e604a4cbf0a1927491f9ae45127dc179269a355c  
ccea38c16f14b814c0d2a1d6f327ff01ce

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	17.03.2026 19:23	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	17.03.2026 19:18	Low	IP: 208.56.29.150

\* 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