

Årsredovisning 2025

Brf Sobeln nr 2

769604-4994



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sobeln nr 2

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Lidingö stad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sobeln 2	2000	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1960.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 39 kvm, 36 bostadsrätter om 2 491 kvm och 3 lokaler om 61 kvm. Byggnadens totalyta är 2 591 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Appelquist	Ordförande
Stefan Karlsson	Kassör
Mats Elmér	Styrelseledamot
Elin Schink	Styrelseledamot
Bo Österdahl	Styrelseledamot
Mariana Morén	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Plass Peter Lundmark

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Frida Axell Extern revisor Myrins Redovisningsbyrå
Pär Plass Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

1991-2023 ● se 2024 årsredovisning

Planerat underhåll

2026 ● balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Fortum
Kabel TV	Comhem
Rondering	Österdahls Fastighetsförvaltning AB
Städavtal	Mariana Morén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 st och avgående medlemmar under året var 1 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Flerårsöversikt

Nyckeltal avseende år 2022 - 2024 är hämtade från bostadsrättsföreningens tidigare förvaltare (årsredovisning).

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 431 078	1 385 053	1 390 813	1 428 625
Resultat efter fin. poster	-303 901	-218 206	-466 493	-353 516
Soliditet (%)	85	85	85	79
Yttre fond	189 297	189 297	189 297	189 297
Taxeringsvärde	64 093 000	63 099 000	63 099 000	63 099 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	536	516	516	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	93,6	89,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 608	1 652	1 696	2 314
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 546	1 588	1 566	2 184
Sparande / kvm totalyta, kr	47	40	50	85
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	55	65	85
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	82	75	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	30	26	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	167	166	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	3,56	2,86	-
Räntekänslighet (%)	3,00	3,20	3,29	-

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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -303 901 kronor. Resultatet förklaras huvudsakligen av årets avskrivningar, vilka uppgår till 322 848 kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet, men som belastar resultaträkningen enligt gällande redovisningsprinciper. Till årets resultat bidrar även ökade taxebundna kostnader, dessa kostnader har under 2025 ökat med totalt cirka 86 000 kronor jämfört med föregående år.

Vidare har planerat underhåll om 104 033 kronor kostnadsförts under året, vilket är en engångspost kopplad till underhållsplanen. Detta är en naturlig del av föreningens långsiktiga underhållsstrategi men påverkar årets resultat negativt.

Exklusive avskrivningar uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, vilket innebär att föreningens löpande kostnader har kunnat hanteras inom ramen för årets intäkter. Det negativa resultatet bedöms därför inte äventyra föreningens ekonomiska ställning utan är en konsekvens av planerade avskrivningar och nödvändiga kostnader för drift och underhåll.

Styrelsen följer löpande utvecklingen och bedömer att föreningens långsiktiga betalningsförmåga fortsatt är god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	21 406 018	-	-	21 406 018
Upplåtelseavgifter	7 635 454	-	-	7 635 454
Fond, yttre underhåll	189 297	-	-	189 297
Balanserat resultat	-4 304 123	-218 206	-	-4 522 329
Årets resultat	-218 206	218 206	-303 901	-303 901
Eget kapital	24 708 440	0	-303 901	24 404 539

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 522 329
Årets resultat	-303 901
Totalt	-4 826 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	386 059
Att från yttre fond i anspråk ta	-104 033
Balanseras i ny räkning	-5 108 256
	-4 826 230

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	1 431 078	1 385 056
Övriga rörelseintäkter	3	0	-10 993
Summa rörelseintäkter		1 431 078	1 374 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 085 970	-938 142
Övriga externa kostnader	9	-107 829	-141 956
Personalkostnader	10	-106 509	-77 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 848	-322 848
Summa rörelsekostnader		-1 623 156	-1 480 714
RÖRELSERESULTAT		-192 077	-106 651
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 751	37 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-123 574	-148 996
Summa finansiella poster		-111 823	-111 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-303 901	-218 206
ÅRETS RESULTAT		-303 901	-218 206

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	27 451 298	27 774 146
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 451 298	27 774 146
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 454 098	27 776 946
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 774	22 601
Övriga fordringar	15	381	60 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	46 364	34 185
Summa kortfristiga fordringar		61 519	117 764
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 259 683	1 250 468
Summa kassa och bank		1 259 683	1 250 468
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 321 202	1 368 232
SUMMA TILLGÅNGAR		28 775 300	29 145 179

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 041 472	29 041 472
Fond för yttre underhåll		189 297	189 297
Summa bundet eget kapital		29 230 769	29 230 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 522 329	-4 304 123
Årets resultat		-303 901	-218 206
Summa fritt eget kapital		-4 826 230	-4 522 329
SUMMA EGET KAPITAL		24 404 539	24 708 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	914 000
Summa långfristiga skulder		0	914 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 005 396	3 201 396
Leverantörsskulder		73 836	58 958
Skatteskulder		66 640	127 719
Övriga kortfristiga skulder		0	1 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	224 889	133 312
Summa kortfristiga skulder		4 370 761	3 522 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 775 300	29 145 179

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-192 077	-106 651
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	322 848	322 848
	130 771	216 197
Erhållen ränta	12 407	37 516
Erlagd ränta	-124 639	-148 071
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 538	105 642
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 589	-35 903
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 087	26 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 214	96 737
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-110 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-110 000	-110 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	9 214	-13 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 250 468	1 263 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 259 683	1 250 468

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sobeln nr 2 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 5,00 %
---------	---------------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 334 808	1 286 568
Hysesintäkter, bostäder	52 260	52 260
Hysesintäkter, lokaler	19 388	19 388
Hysesintäkter, p-platser	7 200	7 200
Hysesintäkter, förråd	15 000	15 500
Dröjsmålsränta	70	57
Pantförskrivningsavgift	2 352	1 719
Överlåtelseavgift	0	1 433
Administrativ avgift	0	931
Summa	1 431 078	1 385 056

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-3
Övriga intäkter	0	-10 990
Summa	0	-10 993

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	53 590	40 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 800
Städning enligt avtal	64 860	64 860
Besiktningskostnader	0	46 240
Serviceavtal	6 778	7 780
Yttre skötsel	83 550	58 426
Vinterunderhåll	5 000	11 250
Övrigt	0	574
Summa	213 778	231 930

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	36 650	84 891
Summa	36 650	84 891

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	104 033	0
Summa	104 033	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	169 326	141 556
Uppvärmning	210 487	213 719
Vatten	126 207	77 258
Sophämtning	72 160	59 577
Summa	578 180	492 110

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 175	39 462
Kabel-TV	38 072	28 449
Fastighetsskatt	58 082	61 300
Summa	153 329	129 211

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 873	15 063
Inkasso	0	3 628
Kreditupplysning	0	738
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 504	0
Revisionsarvoden	12 942	24 116
Revisionsarvoden internrevisor	2 500	1 750
Ekonomisk förvaltning	46 124	0
Tidigare förvaltning	15 977	62 659
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 320	0
Överlåtelsekostnad	2 940	2 006
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Övriga förvaltningskostnader	4 769	8 212
Konsultkostnader	0	20 344
Bankkostnader	3 793	0
Medlems- & föreningsavg	5 560	0
Summa	107 829	141 956

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	83 450	61 100
Sociala avgifter	23 059	16 668
Summa	106 509	77 768

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	123 218	148 489
Dröjsmålskostnader	356	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	507
Summa	123 574	148 996

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 143 928	33 143 928
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 143 928	33 143 928
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 369 782	-5 046 934
Årets avskrivning	-322 848	-322 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 692 630	-5 369 782
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 451 298	27 774 146
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 393 134</i>	<i>10 393 134</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 093 000	32 099 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	31 000 000
Summa	64 093 000	63 099 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 300	76 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 300	76 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-76 300	-76 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-76 300	-76 300
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	381	60 978
Summa	381	60 978

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet kostn och uppl int	6 148	6 628
Förutbet försäkr premier	19 895	17 383
Förutbet kabel-TV/Bredband	9 679	9 518
Förutbet förvaltning	10 642	0
Upplupna inkomsträntor	0	656
Summa	46 364	34 185

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,42 %	1 318 896	
Stadshypotek AB	2026-06-02	2,43 %	772 500	
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,75 %	914 000	
Stadshypotet AB	2026-06-30	2,35 %	1 000 000	
Summa			4 005 396	0
Varav kortfristig del			4 005 396	3 201 396

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 455 396 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	14 724	0
Uppl kostn fjärrvärme	25 602	0
Uppl kostn räntor	4 238	5 303
Uppl kostn vatten	36 606	0
Uppl kostn renhållningsavg	10 079	171
Förutbet hyror/avgifter	121 140	115 780
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 058
Summa	224 889	133 312

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 700 000	7 700 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Lidingö, 2026-04-22

Ort och datum



Joakim Appelquist
Ordförande




Mats Elmér
Styrelseledamot



Elin Schink
Styrelseledamot



Bo Österdahl
Styrelseledamot



Mariana Morén
Styrelseledamot



Stefan Karlsson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____



Myrins Redovisningsbyrå
Frida Axell
Extern revisor



Per Plass
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sobeln nr 2
Org nr 769604-4994

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sobeln nr 2 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Audition och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sobeln nr 2 för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlagt i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenligt som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2026-04-30



Myrins Redovisningsbyrå
Frida Axell
Extern revisor



Per Plass
Intern Revisor