

Välkommen till årsredovisningen för Brf Söderby Torg

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Salem.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-27 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
Kapellet 1	2009	Salems Kommun
Parken 4		Salems Kommun
Sanatoriet 9	2009	Salems Kommun

Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 831 kvm och 2 lokaler om 143 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roger Magnusson	Ordförande
Carl Stefan Jacobson	Styrelseledamot
Elinor Margaret Frithiofsdotte Holmgren Elmborg	Styrelseledamot
Lena Mårtensson	Styrelseledamot
Petra Gollne	Styrelseledamot

Revisorer

Johan Isband Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Byte takfläktar hus 4 och 5
Byte ställdon och vattenpump
- 2019 ● Montering av Gunnebo stängsel
- 2020 ● Byte ljus armaturer förråd och allmänna utrymmen
- 2022 ● OVK och rensning av ventilation
Radonmätning
- 2023 ● Energideklaration
CCB korts byte hissar
Installation av e-bilsladd stolpar
Målning av parkeringsrutor
Målning av träpaneler
- 2024 ● Lås monterade på sopstationer
Nödtelefoner i hissar från 3G till 4G

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning enligt förvaltningsavtal.	Mediator
El	Vattenfall
El, fast prisavtal	Bodens Energi
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Kabel TV och bredband	Telia
Löpande underhåll och skötsel av fastigheterna.	Driftia Förvaltnings AB
Skötsel av mark	Silveraxet Mark o Trädgård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Under 2025 har telefonin i hissarna upgraderats till 5G

Avtalat gällande lokalen Frisörsalongen har överlåtits till ny verksamhets utövare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 822 184	3 571 668	3 297 442	2 991 125
Resultat efter fin. poster	-162 411	-755 420	-399 131	-291 574
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	2 430 205	2 225 205	1 815 205	1 610 205
Taxeringsvärde	75 785 000	77 390 000	77 390 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	801	800	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	85,9	86	85
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 738	7 791	7 844	7 896
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 459	7 498	7 562	7 612
Sparande / kvm totalyta, kr	189	167	123	179
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	17	16	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	150	141	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	56	45	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	-	196	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	4,95	6,06	-
Räntekänslighet (%)	9,00	9,73	11	12

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	66 556 132	-	-	66 556 132
Upplåtelseavgifter	16 638 868	-	-	16 638 868
Fond, yttre underhåll	2 225 205	-	205 000	2 430 205
Balanserat resultat	-3 587 083	-755 420	-205 000	-4 547 503
Årets resultat	-755 420	755 420	-162 411	-162 411
Eget kapital	81 077 702	0	-162 411	80 915 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 342 503
Årets resultat	-162 411
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 000
Totalt	-4 709 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-4 709 914

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	3 822 185	3 571 668
Summa rörelseintäkter		3 822 185	3 571 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 966 246	-2 226 003
Övriga externa kostnader	8	-106 974	-217 559
Personalkostnader	9	-112 614	-122 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-888 168	-888 168
Summa rörelsekostnader		-3 074 003	-3 453 936
RÖRELSERESULTAT		748 183	117 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 395	34 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-929 989	-907 802
Summa finansiella poster		-910 594	-873 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 411	-755 420
ÅRETS RESULTAT		-162 411	-755 420

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	107 835 330	108 709 266
Markanläggningar	12, 18	113 843	128 075
Pågående projekt	13	640 957	640 957
Summa materiella anläggningstillgångar		108 590 130	109 478 298
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 590 130	109 478 298
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 933	19 244
Övriga fordringar	14	1 826 040	1 412 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 789	42 789
Summa kortfristiga fordringar		1 880 762	1 474 410
Kassa och bank			
Kassa och bank		835 052	801 128
Summa kassa och bank		835 052	801 128
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 715 815	2 275 538
SUMMA TILLGÅNGAR		111 305 945	111 753 836

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 195 000	83 195 000
Fond för yttre underhåll		2 430 205	2 225 205
Summa bundet eget kapital		85 625 205	85 420 205
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 547 503	-3 587 083
Årets resultat		-162 411	-755 420
Summa ansamlad förlust		-4 709 914	-4 342 503
SUMMA EGET KAPITAL		80 915 291	81 077 702
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 956 509	0
Summa långfristiga skulder		22 956 509	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 687 000	29 847 822
Leverantörsskulder		184 973	273 377
Skatteskulder		9 619	8 471
Övriga kortfristiga skulder		109 339	102 376
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	443 214	444 088
Summa kortfristiga skulder		7 434 145	30 676 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 305 945	111 753 836

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	748 183	117 732
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	888 168	888 168
	1 636 351	1 005 900
Erhållen ränta	19 395	34 650
Erlagd ränta	-932 580	-904 083
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	723 166	136 467
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 256	19 928
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-78 576	-43 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	651 846	112 745
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-204 313	-200 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-204 313	-200 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	447 533	-87 555
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 208 728	2 296 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 656 261	2 208 728

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Söderby Torg 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.

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	0,41 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Byggnad	2,00 %
Fasader	2,00 %
Balkonger	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Hissar	2,00 %
Ventilation	2,00 %
El	2,00 - 4,84 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Markanläggningar	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 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 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 293 367	3 063 516
Hysesintäkter lokaler, moms	233 352	229 728
Hysesintäkter p-plats	231 412	229 025
Hysesintäkter p-plats, moms	15 300	16 726
Deb. fastighetskatt, moms	15 506	15 120
Elintäkter laddstolpe moms	17 444	16 894
Påminnelseavgift	240	660
Dröjsmålsränta	55	0
Pantsättningsavgift	8 678	0
Överlåtelseavgift	4 373	0
Administrativ avgift, moms	833	0
Administrativ avgift	1 127	0
Andrahandsuthyrning	490	0
Öres- och kronutjämning	8	-1
Summa	3 822 185	3 571 668

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	70 188	70 187
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	31 117
Fastighetsskötsel gård enl avtal	167 608	162 310
Städning enligt avtal	87 190	87 369
Sotning	10 450	8 668
Besiktningar	0	2 544
Hissbesiktning	15 881	139 157
Brandskydd	921	0
Gårdkostnader	240	1 390
Gemensamma utrymmen	0	365
Garage/parkering	11 790	1 694
Snöröjning/sandning	63 463	87 835
Serviceavtal	121 411	1 257
Förbrukningsmaterial	6 105	0
Summa	555 247	593 892

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 561	56 992
Dörrar och lås/porttele	3 002	1 370
VVS	1 450	0
Elinstallationer	3 800	0
Hissar	11 700	34 425
Mark/gård/utemiljö	0	12 207
Summa	21 514	104 995

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	0	65 313
Fasader	0	156 858
Mark/gård/utemiljö	27 302	0
Summa	27 302	222 171

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	91 960	69 466
Uppvärmning	577 501	598 963
Vatten	257 200	220 643
Sophämtning/renhållning	91 067	92 886
Summa	1 017 728	981 957

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 764	63 141
Kabel-TV	41 259	107 470
Bredband	132 289	58 313
Fastighetsskatt	95 144	94 065
Summa	344 456	322 989

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 099	1 837
Tele- och datakommunikation	1 920	3 287
Inkassokostnader	1 075	463
Revisionsarvoden extern revisor	-37 000	61 820
Styrelseomkostnader	2 960	0
Fritids och trivselkostnader	520	0
Föreningskostnader	3 241	155
Förvaltningsarvode enl avtal	88 964	84 927
Överlåtelsekostnad	4 378	2 856
Pantsättningskostnad	6 421	1 138
Korttidsinventarier	0	2 499
Administration	27 396	57 208
Konsultkostnader	0	1 370
Bostadsrätterna Sverige	6 000	0
Summa	106 974	217 559

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	92 000	96 970
Arbetsgivaravgifter	20 614	25 236
Summa	112 614	122 206

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	929 989	906 901
Dröjsmålsränta	0	900
Summa	929 989	907 802

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 145 000	119 145 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 145 000	119 145 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 435 734	-9 561 798
Årets avskrivning	-873 936	-873 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 309 670	-10 435 734
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 835 330	108 709 266
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 000 000</i>	<i>15 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 322 000	60 872 000
Taxeringsvärde mark	13 463 000	16 518 000
Summa	75 785 000	77 390 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	284 607	284 607
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	284 607	284 607
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-156 532	-142 300
Årets avskrivning	-14 232	-14 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-170 764	-156 532
Utgående restvärde enligt plan	113 843	128 075

NOT 13, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	640 957	640 957
Summa pågående arbeten	640 957	640 957

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 832	4 777
Transaktionskonto	762 819	345 534
Borgo räntekonto	1 058 390	1 062 066
Summa	1 826 040	1 412 377

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 817	6 070
Förutbet försäkr premier	26 736	22 284
Förutbet kabel-TV	3 414	3 558
Förutbet bredband	10 822	10 877
Summa	47 789	42 789

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-09-09	3,02 %	5 592 509	5 619 822
SBAB	2029-08-15	3,14 %	6 624 000	6 660 000
SBAB	2025-12-30	3,52 %	6 627 000	6 768 000
SEB	2028-12-28	2,96 %	10 800 000	10 800 000
Summa			29 643 509	29 847 822
Varav kortfristig del			6 687 000	29 847 822

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 638 509 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	340	331
Uppl kostn el	9 979	8 208
Uppl kostnad Värme	69 437	72 337
Uppl kostnad Extern revisor	0	37 000
Uppl kostn räntor	1 764	4 355
Förutbet hyror/avgifter	336 694	296 857
Övriga uppl kostn och förutb int	25 000	25 000
Summa	443 214	444 088

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

Inga

2024-12-31

Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Roger Magnusson
Ordförande

Carl Stefan Jacobson
Styrelseledamot

Elinor Margaret Frithiofsdotte Holmgren Elmborg
Styrelseledamot

Lena Mårtensson
Styrelseledamot

Petra Gollne
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Johan Isband
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 20:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 16:05

DOCUMENT ID:

S1M67ng1fg

ENVELOPE ID:

BJZT73gyfe-S1M67ng1fg

DOCUMENT NAME:

Brf Söderby Torg, 769601-8683 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c55784ed52caf8c5b43ae1821496cba8ff1d634d4f58c3f
ef2b6d338a38c21323a5f5e7d6b77fc638fd46a2fdfb467
0973131d392aaf40142498a728ff5ff13b

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. Elinor Margaret Frithiofsdotte Holmgren Elmborg elinor.elmborg@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:35 12.05.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.147.130
2. LENA MÅRTENSSON lena.em.martensson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:04 12.05.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.226.70
3. Carl Stefan Jacobson stefan@tumbatraningscenter.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:27 12.05.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.224.91
4. PETRA MARIE ELISABETH GOLLNE pegoo2009@live.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:50 13.05.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.2.162
5. KJELL TONY ROGER MAGNUSSON magnuddon@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:20 13.05.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.73
6. JOHAN ISBRAND johan.isbrand@lr-revision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 20:02 13.05.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.16.231

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderby Torg, org.nr 769601-8683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderby Torg för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderby Torg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Isbrand
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 20:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 16:05

DOCUMENT ID:

SyebTXnxyfx

ENVELOPE ID:

HJ-TmneyGx-SyebTXnxyfx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

4b262548d7205883e129a95da890c19ef747e3d139700
a42681503a96e86d1fc4c079f0546d6b49069d99d2ad3f
bc860fb47815e7323309fd3a414781c987177

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN ISBRAND	Signed	13.05.2026 20:05	eID	Swedish BankID
johan.isbrand@lr-revision.se	Authenticated	13.05.2026 20:05	Low	IP: 90.238.16.231

* 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