

Årsredovisning 2025

Brf Idylliska Sörgården i Södertälje

716421-5159



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Idylliska Sörgården i Södertälje

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
Upplysning vid förlust	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 Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-19 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:

Sörgården 1; Sörgården 3 - Sörgården 46. Fastigheterna förvärvades 1993 inom Södertälje Kommun.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 6 630 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 630 kvm. i bostadsrätten ingår 1 garageplats per hushåll. Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser för uthyrning.

Styrelsens sammansättning

Basim Barelias	Ordförande
Josef Aho	Styrelseledamot
Rafy Youssef	Styrelseledamot
Bassam Aho	Styrelseledamot
Abdulla Abdulla	Styrelseledamot
Rimon Yohanna	Styrelseledamot
Håkan Olsson	Adjungerande

Valberedning

Åsa Sjöberg

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor Kungsbron Borevision
Violette Daoudes Föreningsrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Trädfällning
Garageportar
Takrengöring
- 2024** ● Lekplatser
Laddboxar
Hängrännor, stuprör & tak
- 2025** ● Garagerenovering
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Parkeringsplats
AC beslutsunderlag
Undercentral beslutsunderlag
- 2026** ● Dagvattenbrunnar
Ventilation kanalrensning

Avtal med leverantörer

Bredband/Kabel-TV	Telenor Sverige
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Låssmed	Certego AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB
Snöröjning & sandning	Mark & Transport i Södertälje AB
Trädgårdsskötsel & Fastighetsjour	Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Medlem i samfällighet

Föreningen ingår i samfällighetsförening Sörgården s:1 som förvaltar gemensamhetsanläggning Sörgården GA:1 för gator, gatubelysning, grönområde, sophus, carport, parkering, VA, fiber och fjärrvärme.

Föreningen äger gemensamhetsanläggningar Sörgården GA:2-12 för fastigheter som delar på respektive husbyggnad.

Gemensamhetsanläggningarna består av hängrännor, stuprör, dräneringsledning, dräneringsbrunnar elledning, elskåp och takstegar.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen erbjuder möjligheten till de som bor i radhus (4 rok) att kunna partiellt friköpa sin bostadsrätt och övergå till äganderätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte från SBAB Bank till Handelsbanken.

Förändringar i avtal

Telge nät höjer fjärrvärmepriset med 6.4% fr.o.m. 2026-01-01.

Övriga uppgifter

Telge nät ändrade från lägenhetstaxa till 20A fr.o.m. 2025-10.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 107 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 326 494	5 308 259	5 329 869	5 339 940
Resultat efter fin. poster	-979 758	-1 550 407	-1 086 282	-54 423
Soliditet (%)	22	23	24	25
Yttre fond	4 733 780	4 846 856	4 346 856	3 846 856
Taxeringsvärde	123 235 000	126 386 000	112 832 000	112 832 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	776	776	775	778
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	96,9	96,0	96,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 240	7 299	7 378	7 455
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 240	7 299	7 378	7 455
Sparande / kvm totalyta, kr	86	17	17	182
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	10	10	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	137	128	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	89	78	65	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	225	203	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	4,34	4,13	1,85
Räntekänslighet (%)	9,33	9,41	9,52	9,58

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	6 704 474	-	-	6 704 474
Upplåtelseavgifter	59 051	-	-	59 051
Fond, yttre underhåll	4 846 856	-	-113 076	4 733 780
Balanserat resultat	4 475 020	-1 550 407	113 076	3 037 688
Årets resultat	-1 550 407	1 550 407	-979 758	-979 758
Eget kapital	14 534 993	0	-979 758	13 555 235

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust -980 tkr för 2025. Rensat från avskrivningskostnader som är inte likviditetspåverkande och årets planerade underhåll uppgår årets resultat till +568 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 86 kr/m². För att höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% fr o m 2026-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 037 688
Årets resultat	-979 758
Totalt	2 057 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	330 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-294 149
Balanseras i ny räkning	2 022 079
	2 057 930

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	5 326 495	5 308 259
Övriga rörelseintäkter		1	1
Summa rörelseintäkter		5 326 496	5 308 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 280 092	-3 205 052
Övriga externa kostnader	8	-185 527	-222 740
Personalkostnader	9	-62 404	-121 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 253 001	-1 217 172
Summa rörelsekostnader		-4 781 023	-4 766 462
RÖRELSERESULTAT		545 473	541 798
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 505	20 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 533 736	-2 113 203
Summa finansiella poster		-1 525 231	-2 092 206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-979 758	-1 550 407
ÅRETS RESULTAT		-979 758	-1 550 407

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	55 288 468	56 481 784
Markanläggningar	11	354 081	413 766
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 642 549	56 895 550
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 642 549	56 895 550
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 569	12 208
Övriga fordringar	12	5 747 885	5 594 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	246 321	242 406
Summa kortfristiga fordringar		6 020 775	5 849 053
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 060 293	1 092 537
Summa kassa och bank		1 060 293	1 092 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 081 068	6 941 590
SUMMA TILLGÅNGAR		62 723 618	63 837 140

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 763 525	6 763 525
Fond för yttre underhåll		4 733 780	4 846 856
Summa bundet eget kapital		11 497 305	11 610 381
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 037 688	4 475 020
Årets resultat		-979 758	-1 550 407
Summa fritt eget kapital		2 057 930	2 924 612
SUMMA EGET KAPITAL		13 555 235	14 534 993
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	48 000 941	48 394 958
Leverantörsskulder		254 611	167 137
Skatteskulder		29 168	66 062
Övriga kortfristiga skulder		136 177	56 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	747 485	617 031
Summa kortfristiga skulder		49 168 383	49 302 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 723 618	63 837 140

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	545 473	541 798
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 253 001	1 217 172
	1 798 474	1 758 970
Erhållen ränta	8 505	20 997
Erlagd ränta	-1 420 626	-2 132 345
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	386 353	-352 378
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 358	-5 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	147 143	-9 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	540 854	-367 847
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-318 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-318 473
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 794 928	0
Amortering av lån	-6 188 945	-519 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-394 017	-519 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	146 837	-1 206 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 660 344	7 866 352
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 807 180	6 660 344

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Idylliska Sörgården i Södertälje 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.

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	0,96 %
Stamledning Värme	2,96 %
El	4,19 %
Fasader	2,96 %
Fönster	2,96 %
Yttertak	4,20 %
Byggnad	2,00 %
Markanläggningar	5,00 - 15,00 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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	5 144 400	5 144 400
Hysesintäkter, p-platser	119 617	117 000
Hysesintäkter, lokaler	1 000	0
Övriga intäkter	61 478	46 859
Summa	5 326 495	5 308 259

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 001	958
Besiktning och service	21 152	25 134
Trädgårdsarbete	55 137	17 193
Övrigt	117 560	66 191
Snöskottning	6 250	67 913
Summa	201 099	177 389

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	53 835	25 451
Bostäder VVS	3 626	4 594
Vind	2 565	0
Dörrar och lås/porttele	17 109	4 644
VA	13 813	8 376
Värme	18 777	2 262
Ventilation	0	11 146
El	4 647	2 584
Tak	25 875	3 547
Försäkringsärende/vattenskada	3 863	-4 916
Temp. rep und eller projekt	0	9 875
Summa	144 110	67 563

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	67 875	0
Värme	26 356	0
Ventilation	0	52 575
Tak	0	390 501
Garage och p-platser	199 918	0
Summa	294 149	443 076

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	69 313	69 538
Uppvärmning	905 953	908 022
Vatten	588 085	515 635
Sophämtning	217 675	162 061
Summa	1 781 026	1 655 256

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	145 034	137 334
Kabel-TV	199 651	220 636
Bredband	24 465	0
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	488 682	501 923
Summa	859 707	861 768

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 184	27 258
Övriga förvaltningskostnader	65 990	68 420
Juridiska kostnader	4 429	44 091
Revisionsarvoden	23 750	22 500
Ekonomisk förvaltning	80 174	60 471
Summa	185 527	222 740

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	34 400	77 640
Övriga arvoden	4 500	0
Löner, arbetare	8 250	15 500
Sociala avgifter	13 111	26 314
Övriga personalkostnader	2 143	2 044
Summa	62 404	121 498

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 719 489	76 719 489
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 719 489	76 719 489
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 237 705	-19 044 389
Årets avskrivning	-1 193 316	-1 193 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 431 021	-20 237 705
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 288 468	56 481 784
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 800 000</i>	<i>2 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 010 000	86 861 000
Taxeringsvärde mark	38 225 000	39 525 000
Summa	123 235 000	126 386 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	477 152	158 679
Årets inköp	0	318 473
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	477 152	477 152
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-63 386	-39 530
Årets avskrivning	-59 685	-23 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-123 071	-63 386
Utgående restvärde enligt plan	354 081	413 766

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	998	5 404
Skattefordringar	0	21 228
Nabo Klientmedelskonto	5 746 887	5 567 807
Summa	5 747 885	5 594 439

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 752	12 859
Försäkringspremier	150 162	145 034
Kabel-TV	31 853	56 029
Bredband	24 694	0
Förvaltning	28 860	28 484
Summa	246 321	242 406

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2025-11-12	3,77 %		5 813 173
SBAB	2025-03-10	5,04 %		5 955 625
SBAB	2025-06-09	4,73 %		8 050 000
SBAB	2025-09-09	3,53 %		5 689 042
SBAB	2025-11-12	3,77 %		3 677 875
SBAB	2025-11-12	3,77 %		8 014 436
SBAB	2025-11-12	3,77 %		4 067 180
SBAB	2025-06-09	4,73 %		7 127 626
Stadshypotek	2026-02-12	2,58 %	21 343 271	
Stadshypotek	2026-03-09	2,58 %	20 726 419	
Stadshypotek	2026-03-10	2,58 %	5 931 250	
Summa			48 000 940	48 394 957
Varav kortfristig del			48 000 940	48 394 957

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 000 940 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	1 071	7 384
Uppvärmning	110 686	108 800
Vatten	49 017	43 878
Utgiftsräntor	113 115	5 269
Förutbetalda avgifter/hyror	460 596	438 700
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Summa	747 485	617 031

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	71 805 000	71 805 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftsökning med 5% fr.o.m. 2026-01-01. Föreningen erbjuder möjligheten till de som bor i radhus (4 rok) att kunna partiellt friköpa sin bostadsrätt och övergå till äganderätt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Södertälje

Basim Barelias
Ordförande

Abdulla Abdulla
Styrelseledamot

Bassam Aho
Styrelseledamot

Josef Aho
Styrelseledamot

Rafy Youssef
Styrelseledamot

Rimon Yohanna
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Lena Zozulyak
Revisor

Violette Daoudes
Föreningsrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 15:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 13:09

DOCUMENT ID:

Hy0ynCZkGx

ENVELOPE ID:

HyT130-JMI-Hy0ynCZkGx

DOCUMENT NAME:

Brf Idylliska Sörgården i Södertälje, 716421-5159 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

3d33c2ab68cff8e219c04fe66ced587b121ad3e794a220
900de23678a3f3edb3e3caea16d968fd54e85879ff645b2
1fdea2957f7aacfc55974ec3109f251592b

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. BASIM BARELIAS basim.barelias@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 13:12 13.05.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.65.20
2. ABDULLA ABDULLA abdull_1980@yahoo.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 13:55 13.05.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.74.62
3. RAFY YOUSSEF rafyyoussef03@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:01 13.05.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.69.165
4. JOSEF AHO yousef.aho@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:07 13.05.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.194
5. BASSAM AHO bassamaho@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:25 13.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.127
6. RIMON YOHANNA remon79773@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:29 13.05.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.210.12
7. VIOLETTE HITTINA violette.da@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:38 13.05.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.187
8. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:44 13.05.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.200

* 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 Bostadsrättsförening Idylliska Sörgården i Södertälje
Org.nr 716421-5159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Idylliska Sörgården i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Idylliska Sörgården i Södertäljes 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Idylliska Sörgården i Södertälje 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Violette Daoudes
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 15:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 13:09

DOCUMENT ID:

SyCknC-yzl

ENVELOPE ID:

BJTk2CW1ML-SyCknC-yzl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Idylliska Sörgården i Södertälje 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

39a4ba9ae67a35d751bf09e732f19f18e74b6950e1eef8adaee3f91a7d33dbf8e0641a0beb22ae614fb4bc0b8fea786d63b288f7ff0d19d8629a2a5e60983a87

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	13.05.2026 15:43 13.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.200
2. VIOLETTE HITTINA violette.da@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2026 15:52 13.05.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.187

* 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