

Årsredovisning 2025

Brf Sörgården i Vallentuna

716000-1355



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sörgården i Vallentuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-24 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vallentuna- Väsby 1:24	1969	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 348 bostadsrätter om totalt 26 268 kvm 1 lokal och 5 bostadsrättslokaler om totalt 860 kvm. Byggnadernas totalyta är 30 164 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Hoffmann Mellquist	Ordförande
Tobias Frölin	Vice Ordförande
Ewonne Marita Åberg	Styrelseledamot
Leena Oscarson	Styrelseledamot
Linda Elsa Maria Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Christine Nerelius, Ronald Hohmann, Susanne Hirvonen

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer

Anders Ericsson Auktoriserad revisor Moore Allegretto AB
Kenneth Östlund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-08. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Centrumhuset
- 2006-2008** ● Renovering undercentraler installation av värmeåtergivning
Tilläggsisolering av fasader och tak
Omläggning av tak
Renovering och uppdatering av ventilation, Omputsning av fastad
Renovering av balkonger
- 2007-2009** ● Renovering av utemiljö
- 2008-2009** ● Renovering av lekplatser
- 2009** ● Installation av passersystem
- 2009-2010** ● Renovering av stammar
- 2013-2014** ● Försäljning av lokal omvandl. till 2 brf lägenheter
Renovering av garage
- 2014** ● Installation av sopmoloker
- 2015** ● Målning garage
Byggnad soprum
Installation av takstegar
El, belysning källargångar och trapphus hus 18
- 2016** ● Renovering tak ovanför kastbrygga , centrumhuset
Renovering lekplatser
Sanering PCB portar
- 2017** ● Renovering balkong hus 17 och 19
Målning källare hus 18,24,27,28

- 2018** ● Låsning av garage mellanplan och övre plan
Belysning källargångar och trapphus hus 26,29,30
Byte av fläktmotorer, frekvensformare hus 17,23 27.32
Byte av vätska i återvinningssystem hus 25
Renovering av tak ovanför balkong hus 18, 20
Byte fläktmotorer, frekvensformare hus 22-24,27-30

- 2019** ● Renovering av tak ovanför balkong hus 21,22,23,24,27,28,29,30
Ny lekutrustning på 2 lekplatser
Belysning källargångar och trapphus 17,19,21,22,23
Stambyte 3lgh samt 3extra
Målning källare hus 17,19,20,21,22,23

- 2020** ● Stambyte 189 lägenheter

- 2021** ● Stambyte 151 lägenheter
Byte av styresystem

- 2022** ● Ny fasad på centrumhuset hus 32
Ny beläggning på garagetaket, utökat antal parkeringsplatser
Bytt liggande stam hus 26

- 2023** ● Branddetektorer installerad i samtliga källargångar
Bytt expansionskärl med avgasning samt filter i 3 undercentraler 18,24,28
Målning av samtliga uteförråd fd soprum.

- 2024** ● Takrenovering hus 28,29,30
Installerat 30 elbilsladdare i garaget samt 1 publik laddare
Bytt expansionskärl med avgasning i 2 Undercentraler Hus 20 & 26
Stamspolning i 54 portar (samtliga)

- 2025** ● Ny port varmgaraget
Takrenovering hus 24 och 32

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Nytt områdesfiber samt fiber upp till lägenheterna.

- 2026** ● Renovering av tak hus 17,18,19

- 2026-2030** ● Renovering balkong hus 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27
Fasadrenovering hus 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27
Renovering av balkonger hus 28,29,30
Fasadrenovering hus 28,29,30

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk Förvaltning	Nabo Group AB
Fiber	Telia
Kabeltv	Telenor
Larm och Jour	Securitas
Service garageportar	Una Portar
Service Ventilation	Svensk Ventilations Service

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 398 st. Tillkommande medlemmar under året var 47 och avgående medlemmar under året var 43. Vid räkenskapsårets slut fanns det 402 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 35 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	23 873 030	23 516 213	23 323 000	23 022 000
Resultat efter fin. poster	-869 024	501 185	-468 865	-702 483
Soliditet (%)	9	9	8	9
Yttre fond	13 036 329	12 070 273	10 867 164	10 554 892
Taxeringsvärde	425 231 000	455 352 000	455 352 000	455 352 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	800	793	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	87,3	89,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 223	5 333	5 443	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 653	5 282	5 391	-
Sparande / kvm totalyta, kr	142	181	208	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	237	232	-
Räntekänslighet (%)	6,46	6,66	27,41	-

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, vilket innebär att föreningens betalningsförmåga är fortsatt god trots det redovisade negativa resultatet i resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 601 465	-	-	4 601 465
Upplåtelseavgifter	1 578 070	-	-	1 578 070
Fond, yttre underhåll	12 070 273	-	966 056	13 036 329
Balanserat resultat	-4 432 033	501 185	-966 056	-4 896 904
Årets resultat	501 185	-501 185	-869 024	-869 024
Eget kapital	14 318 959	0	-869 024	13 449 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 896 904
Årets resultat	-869 024
Totalt	-5 765 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 275 693
Att från yttre fond i anspråk ta	-580 790
Balanseras i ny räkning	-6 460 831
	-5 765 928

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	23 873 032	23 516 213
Övriga rörelseintäkter	3	107 514	448 601
Summa rörelseintäkter		23 980 545	23 964 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 327 240	-12 403 014
Övriga externa kostnader	9	-1 851 854	-1 835 565
Personalkostnader	10	-2 296 290	-2 276 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 573 172	-4 412 352
Summa rörelsekostnader		-22 048 556	-20 927 342
RÖRELSERESULTAT		1 931 989	3 037 471
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89 701	238 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 890 714	-2 774 335
Summa finansiella poster		-2 801 013	-2 536 287
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-869 024	501 185
ÅRETS RESULTAT		-869 024	501 185

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	140 859 539	145 316 641
Markanläggningar	13	396 987	0
Maskiner och inventarier	14	118 186	139 462
Pågående projekt	15	281 279	783 226
Summa materiella anläggningstillgångar		141 655 991	146 239 329
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 662 991	146 246 329
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		432 700	765 173
Övriga fordringar	17	81 910	4 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 180 715	1 082 173
Summa kortfristiga fordringar		1 695 325	1 851 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 683 487	13 620 465
Summa kassa och bank		14 683 487	13 620 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 378 812	15 472 442
SUMMA TILLGÅNGAR		158 041 803	161 718 771

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 179 535	6 179 535
Fond för yttre underhåll		13 036 329	12 070 273
Summa bundet eget kapital		19 215 864	18 249 808
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 896 904	-4 432 033
Årets resultat		-869 024	501 185
Summa ansamlad förlust		-5 765 928	-3 930 848
SUMMA EGET KAPITAL		13 449 935	14 318 959
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	70 350 000	124 975 000
Övriga långfristiga skulder		36 000	18 000
Summa långfristiga skulder		70 386 000	124 993 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	70 000 000	18 325 000
Leverantörsskulder		852 970	1 158 373
Skatteskulder		23 281	-151 422
Övriga kortfristiga skulder		148 418	147 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 181 198	2 927 207
Summa kortfristiga skulder		74 205 868	22 406 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 041 803	161 718 771

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 931 989	3 037 471
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 573 172	4 412 352
	6 505 161	7 449 823
Erhållen ränta	89 701	238 048
Erlagd ränta	-2 940 765	-2 878 690
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 654 097	4 809 182
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	156 652	-83 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	174 107	-595 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 984 855	4 129 749
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10 166	-6 169 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 166	-6 169 759
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	9 220
Amortering av lån	-2 950 000	-2 959 220
Depositioner	18 000	18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 932 000	-2 932 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 063 022	-4 972 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 620 465	18 592 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	14 683 487	13 620 465

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sörgården i Vallentuna 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	1,00 %
Byggnad	2,00 - 10,00 %
Fasader	10,00 %
Fönster	10,00 %
Stamledningar VA	1,15 - 2,00 %
Yttertak	2,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	20 534 398	20 350 833
Årsavgifter, lokaler	525 489	517 718
Hysesintäkter, lokaler	658 903	700 450
Hysesintäkter, p-platser	1 047 079	1 043 205
Kabel-TV/Bredband	656 648	659 966
Intäktsreduktion	0	-9 496
El	0	9 686
Laddbox, moms	136 061	37 209
Övriga intäkter	314 454	206 642
Summa	23 873 032	23 516 213

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-38	-25
Övriga intäkter	93 888	203 209
Övriga rörelseintäkter	13 664	245 417
Summa	107 514	448 601

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	938 477	1 067 636
Städning	319 128	322 491
Övrigt	11 338	50 780
Trädgårdsarbete	30 589	123 552
Snöskottning	51 778	80 832
Summa	1 351 310	1 645 291

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	79 337	406 716
Bostäder VVS	0	6 638
Tvättstuga	33 930	14 543
Trapphus/port/entr	159 628	98 755
Soprum/miljöanläggning	0	20 723
Dörrar och lås/porttele	271 238	122 674
VA	17 020	88 232
Värme	0	9 281
Ventilation	36 077	314 608
El	70 693	29 666
Fasader	0	13 500
Gård/markytor	20 340	0
Garage och p-platser	0	10 203
Försäkringsärende/vattenskada	287 631	331 089
Reparation p.g.a. skadegörelse	37 616	0
Temp. rep und eller projekt	0	26 200
Summa	1 013 510	1 492 827

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	-141 000
Bostäder VVS	12 861	0
Trapphus/port/entré	17 994	0
Värme	48 405	80 128
Ventilation	95 762	0
Tak	349 911	178 607
Summa	524 933	117 735

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	865 013	762 001
Uppvärmning	3 987 653	3 697 945
Vatten	2 375 991	1 963 239
Sophämtning	855 035	791 765
Summa	8 083 692	7 214 950

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	593 220	571 099
Övrigt	15 703	14 751
Bredband/Kabeltv	944 904	659 869
Arvode teknisk förvaltning	2 807	0
Fastighetsskatt	797 160	686 492
Summa	2 353 794	1 932 211

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	1 028 605	834 721
Förbrukningsmaterial	167 202	201 073
Programvaror	256	0
Arbetskläder	7 243	24 799
Juridiska kostnader	222 197	238 710
Revisionsarvoden	58 290	61 299
Ekonomisk förvaltning	368 561	368 378
Konsultkostnader	-500	106 586
Summa	1 851 854	1 835 565

NOT 10, PERSONALKOSTNADER OCH STYRELSEARVODEN

	2025	2024
Övriga arvoden	0	81 133
Löner, arbetare	789 469	977 762
Löner, tjänstemän	474 407	278 794
Styrelsearvode	473 992	420 466
Övriga personalkostnader	78 643	52 663
Sociala avgifter	479 779	465 592
Summa	2 296 290	2 276 410

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 885 264	2 763 833
Övriga räntekostnader	5 450	10 502
Summa	2 890 714	2 774 335

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	216 847 190	210 890 282
Årets inköp	81 105	5 956 908
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	216 928 295	216 847 190
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-71 530 548	-67 140 063
Årets avskrivning	-4 538 208	-4 390 485
Utgående ackumulerad avskrivning	-76 068 756	-71 530 548
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	140 859 539	145 316 641
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 064 000</i>	<i>3 064 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	311 800 000	310 400 000
Taxeringsvärde mark	113 431 000	144 952 000
Summa	425 231 000	455 352 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	184 089	184 089
Årets inköp	410 675	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	594 764	184 089
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-184 089	-184 089
Årets avskrivning	-13 688	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-197 777	-184 089
Utgående restvärde enligt plan	396 987	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 942 789	1 942 789
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 942 789	1 942 789
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 803 326	-1 781 459
Årets avskrivning	-21 276	-21 867
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 824 602	-1 803 326
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	118 186	139 462

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	783 226	570 375
Årets investeringar	222 904	6 535 953
Omfört till Byggnad	-724 851	-6 323 102
Summa pågående arbeten	281 279	783 226

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	7 000	7 000
Summa	7 000	7 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 242	4 631
Skattefordringar	64 668	0
Summa	81 910	4 631

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	843 884	395 142
Försäkringspremier	1 623	594 843
Kabel-TV	238 766	0
Förvaltning	96 442	92 188
Summa	1 180 715	1 082 173

NOT 19, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-10-23	4,09 %	7 475 000	7 775 000
Swedbank	2029-11-23	1,68 %	13 850 000	14 050 000
Swedbank	2026-06-17	0,74 %	13 500 000	13 500 000
Swedbank	2030-09-25	1,48 %	14 362 500	14 512 500
Swedbank	2026-09-25	2,42 %	14 325 000	14 475 000
Swedbank	2027-09-25	2,37 %	14 287 500	14 437 500
Swedbank	2028-11-24	1,62 %	13 900 000	14 100 000
Swedbank	2026-03-28	2,26 %	3 750 000	3 850 000
Swedbank	2027-11-25	1,56 %	13 950 000	14 150 000
Swedbank	2026-03-25	1,24 %	11 900 000	12 200 000
Nordea Hypotek	2026-11-18	4,18 %	10 700 000	11 100 000
Swedbank	2026-10-23	4,09 %	8 350 000	9 150 000
Summa			140 350 000	143 300 000
Varav kortfristig del			70 000 000	18 325 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 350 000 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 912	68 808
El	79 715	75 488
Uppvärmning	494 833	487 278
Utgiftsräntor	239 832	289 883
Upplupna semesterlöner	33 923	44 247
Beräknade uppl. sociala avifter sem.löneskuld	10 659	13 902
Förutbetalda avgifter/hyror	2 082 324	1 947 600
Summa	3 181 198	2 927 207

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	156 764 000	156 764 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Vallentuna

Ewonne Marita Åberg
Styrelseledamot

Leena Oscarson
Styrelseledamot

Linda Elsa Maria Eriksson
Styrelseledamot

Maria Hoffmann Mellquist
Ordförande

Tobias Frölin
Vice Ordförande

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

Moore Allegretto AB
Anders Ericsson
Auktoriserad revisor

Kenneth Östlund
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 10:53

DOCUMENT ID:

S1GRWFkShbe

ENVELOPE ID:

BJAbFJHn-e-S1GRWFkShbe

DOCUMENT NAME:

Brf Sörgården i Vallentuna, 716000-1355 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

7040a674113a64e60fd1c0a2f2aad0d658efacba17b5009f4fb35955f8b453ef75375cbe9989c1711895cc284ed379e0cc5deabe863bf6d40b3bea456a8aa9b9

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



PAeS
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS MARTIN FRÖLIN tobbefrolin@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:54 09.04.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.55.200
2. Ewonne Marita Åberg ewonne_@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 12:13 09.04.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.87.36
3. MARIA HOFFMANN MELL QUIST maria.mellquist@brfsorga rden.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 13:31 09.04.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.0.195
4. Linda Elsa Maria Eriksson linerk78@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:25 09.04.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.125.99
5. LEENA OSCARSON leena.oscarson@brfsorga rden.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 19:56 12.04.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.87.50
6. Dag Kenneth Östlund kennethostlund@ownit.nu	 Signed Authenticated	12.04.2026 20:28 12.04.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.87.62
7. Bo Anders Christer Ericsson anders.ericsson@moores weden.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:29 13.04.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

* 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 Brf Sörgården i Vallentuna org.nr 716000-1355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sörgården i Vallentuna för år räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sörgården i Vallentuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Anders Ericsson
Auktoriserad revisor

Kenneth Östlund
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 10:53

DOCUMENT ID:

SyAbYkBhWe

ENVELOPE ID:

rkgAWYJS2-l-SyAbYkBhWe

DOCUMENT NAME:

Sörgården.pdf

4 pages

SHA-512:

5d6a90b6abd94a9e9616ac37ab3541eaf51cd35f1c631c
bdd351d257356e21e08aabe308765fe66e1c10b840b93
4a1d96065eb4bb3463a076f9434fc47d0c774

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dag Kenneth Östlund kennethostlund@ownit.nu	Signed Authenticated	12.04.2026 20:26 12.04.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.87.62
2. Bo Anders Christer Ericsson anders.ericsson@mooreseweden.se	Signed Authenticated	13.04.2026 10:31 13.04.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

* 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