

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Söderby
Org nr: 712400-1608



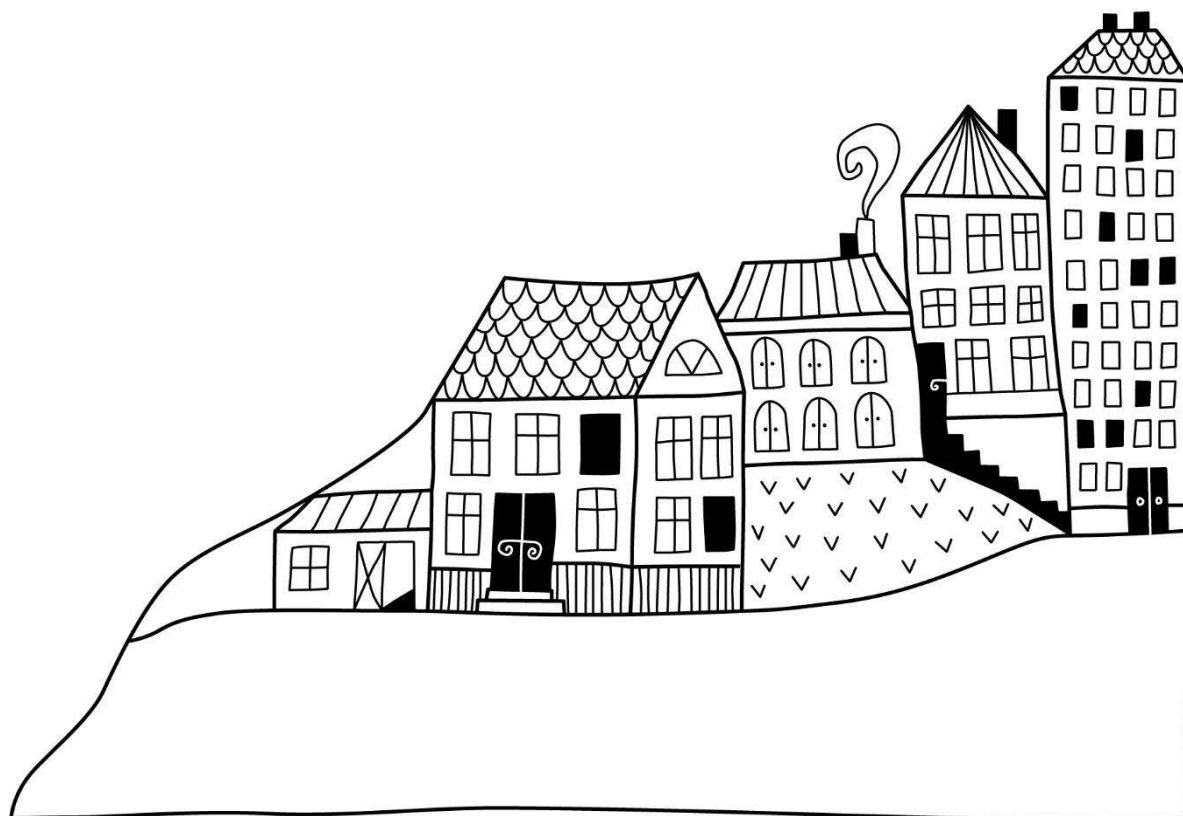
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Söderby får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-05. Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 359 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 657 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:340 i Haninge kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 42 lägenheter samt 2 bostadsrättslokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Midgårdsvägen 1-9A i Handen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	30	6	42

Dessutom tillkommer

Lokaler

2

Total tomtarea	3 269 m ²
Total bostadsarea	2 709 m ²
Total lokalarea (bostadsrätt)	281 m ²

Årets taxeringsvärde	42 677 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 919 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Vinterväghållning	Bergfast
El	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Vatten	Haninge Kommun
Hushållssopor	SRV
Kabel-tv	Tele2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 79 tkr. Föreningen har installerat ett miljöskåp under året vilket har aktiverats som en markinventarie. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen upprättade 2025/2026 en egen underhållsplan. Styrelsen bedömer att denna underhållsplan är aktuell.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (67 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Holmgren	Ordförande	2026
Roger Öberg	Ledamot	2027
Stina Glad	Ledamot	2026
Andreas Kinn	Ledamot	2026
Jüliyet Bahar	Ledamot	2027

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Tommy Ekman	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pembe Kulbay	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 888 kr/m²/år, exklusive andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 946	2 782	2 767	2 309	2 148
Resultat efter finansiella poster	298	-397	-245	-9 367	-19
Soliditet %	-49	-53	-48	-44	29
Likviditet %	15	13	37	9	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	95	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	925	879	876	721	663
Driftkostnader kr/kvm	465	609	594	3 571	473
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	465	465	422	410	351
Energikostnad kr/kvm	288	270	227	210	199
Sparande kr/kvm	220	131	211	165	244
Ränta kr/kvm	218	255	222	91	51
Skuldsättning kr/kvm	5 673	5 695	5 723	5 750	3 088
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 673	5 695	5 723	5 750	3 088
Räntekänslighet %	6,1	6,5	6,5	8,0	4,7

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	275 003	0	-5 962 066	-397 497
Disposition enl. årsstämmobeslut			-397 497	397 497
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				298 112
Vid årets slut	275 003	200 000	-6 559 563	298 112

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 359 562
Årets resultat	298 112
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Summa	-6 261 451

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 261 451**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 946 230	2 781 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	17 580
Summa rörelseintäkter		2 946 590	2 799 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 389 603	-1 821 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 675	-215 334
Personalkostnader	Not 6	-67 188	-69 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-359 155	-358 710
Summa rörelsekostnader		-2 005 176	-2 464 361
Rörelseresultat		940 969	334 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 036	30 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-651 894	-762 795
Summa finansiella poster		-642 858	-732 329
Resultat efter finansiella poster		298 112	-397 497
Årets resultat		298 112	-397 497

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 631 136	9 862 741
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	28 553	49 353
Summa materiella anläggningstillgångar		9 659 689	9 912 093
Summa anläggningstillgångar		9 659 689	9 912 093
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	10 036	10 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 506	103 954
Summa kortfristiga fordringar		113 542	114 436
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 116 785	1 363 122
Summa kassa och bank		2 116 785	1 363 122
Summa omsättningstillgångar		2 230 327	1 477 558
Summa tillgångar		11 890 015	11 389 651

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	275 003	275 003	
Fond för yttre underhåll	200 000	0	
Summa bundet eget kapital	475 003	275 003	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 559 562	-5 962 066	
Årets resultat	298 112	-397 497	
Summa fritt eget kapital	-6 261 451	-6 359 562	
Summa eget kapital	-5 786 448	-6 084 559	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 007 102	6 125 929
Summa långfristiga skulder		3 007 102	6 125 929
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 956 452	10 901 534
Leverantörsskulder		177 135	103 838
Skatteskulder		6 518	6 172
Övriga skulder	Not 16	8 703	10 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	520 553	326 517
Summa kortfristiga skulder		14 669 361	11 348 281
Summa eget kapital och skulder		11 890 015	11 389 651

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	940 969	334 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	359 155	358 710
	1 300 124	693 543
Erhållen ränta	9 036	30 466
Erlagd ränta	-510 140	-762 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	799 021	-38 786
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	895	-24 812
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	124 408	-57 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	924 323	-120 824
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-106 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106 750	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-63 909	-83 518
Upptagna lån	0	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63 909	-83 519
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	753 664	-204 343
Likvida medel vid årets början	1 363 122	1 567 465
Likvida medel vid årets slut	2 116 785	1 363 122

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	91
Stambyte	Linjär	50
Fönster	Linjär	20
Fjärrvärmecentral	Linjär	20
Garage	Linjär	20
Fiberinstallation/anslutningsavgifter	Linjär	15
Staket	Linjär	8
Kylt avfallsskåp	Linjär	8
Avfuktare	Linjär	5
Tvättmaskin	Linjär	5
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 404 272	2 289 696
Årsavgifter, lokaler	345 332	328 892
Hyror, bostäder	52 500	52 500
Hyror, lokaler	15 300	18 000
Hyror, garage	86 400	86 400
Hyror, p-platser	6 404	3 204
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 204	-3 204
Rabatter	-6 300	-10 800
Elavgifter	36 706	10 454
Övriga ersättningar	8 820	6 471
Summa nettoomsättning	2 946 230	2 781 613

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	15 000
Övriga rörelseintäkter	360	2 580
Summa övriga rörelseintäkter	360	17 580

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-430 296
Reparationer	-79 473	-75 820
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 178	-89 650
Försäkringspremier	-62 395	-59 121
Kabel- och digital-TV	-15 013	-14 603
Pcb/Radonsanering	-1 054	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 657	-688
Serviceavtal	0	-6 375
Obligatoriska besiktningar	-6 375	0
Snö- och halkbekämpning	-122 532	-222 084
Förbrukningsinventarier	-17 420	-8 857
Vatten	-256 274	-238 310
Fastighetsel	-75 505	-70 245
Uppvärmning	-529 640	-499 778
Sophantering och återvinning	-78 494	-56 292
Förvaltningsarvode drift	-45 595	-48 925
Summa driftskostnader	-1 389 603	-1 821 044

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-81 151	-77 764
IT-kostnader	-28 479	-40 189
Arvode, yrkesrevisor	-40 000	-42 375
Övriga förvaltningskostnader	-15 121	-27 757
Kreditupplysningar	-1 929	-270
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 820	-5 157
Representation	-5 103	-9 200
Kontorsmateriel	-6 206	-9 721
Bankkostnader	-2 865	-2 901
Summa övriga externa kostnader	-189 675	-215 334

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-42 000	-42 000
Sammanträdesarvoden	-11 200	-14 200
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-13 488	-13 073
Summa personalkostnader	-67 188	-69 273

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-22 184	-22 184
Avskrivning Markanläggningar	-24 140	-23 695
Avskrivning Anslutningsavgifter	-35 179	-35 179
Avskrivningar tillkommande utgifter	-256 852	-256 852
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 800	-20 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-359 155	-358 710

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 854	30 269
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	69	0
Övriga ränteintäkter	113	197
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 036	30 466

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-651 872	-762 783
Övriga räntekostnader	-22	-12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-651 894	-762 795

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 379 180	2 379 180
Stambyte	12 735 584	12 735 584
Fönster	654 795	654 795
Fjärrvärmecentral	240 000	240 000
Garage	141 310	141 310
Fiberinstallation	527 688	527 688
Staket	46 597	46 597
Markarbete	287 516	287 516
	17 012 670	17 012 670
Årets anskaffningar		
Miljöskåp	106 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 119 420	17 012 670
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 801 650	-1 779 466
Stambyte	-3 984 318	-3 727 466
Fönster	-654 795	-654 795
Fjärrvärmecentral	-240 000	-240 000
Garage	-141 310	-141 310
Fiberinstallation	-246 254	-211 075
Staket	-37 278	-27 958
Markanläggning	-44 325	-29 950
Miljöskåp	0	
	-7 149 929	-6 812 019
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 184	-22 184
Årets avskrivning stambyte	-256 852	-256 852
Årets avskrivning fiberinstallation	-35 179	-35 179
Årets avskrivning staket	-9 319	-9 319
Årets avskrivning markarbete	-14 376	-14 376
Årets avskrivning miljöskåp	-445	0
	-338 355	-337 910
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 488 284	-7 149 929
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 632 146	9 862 741

Varav

Byggnader	555 347	577 530
Stambyte	8 494 414	8 751 266
Staket	0	9 319
Markarbete	228 815	243 191
Fiberinstallation	246 255	281 434
Miljöskåp	106 305	0

Taxeringsvärden

Bostäder	40 400 000	35 800 000
Lokaler	2 277 000	2 119 000

Totalt taxeringsvärde

	42 677 000	37 919 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 681 000</i>	<i>26 523 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 996 000</i>	<i>11 396 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Kabel-tv	55 000	55 000
Kylt avfallsskåp	43 363	43 363
Inventarier och verktyg	76 899	76 899
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	175 262	175 262
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Kylt avfallsskåp	-23 488	-18 068
Inventarier & verktyg	-47 421	-32 041
Kabel-tv	-55 000	-55 000
	-125 909	-105 109
Årets avskrivningar		
Kylt avfallsskåp	-5 420	-5 420
Inventarier & verktyg	-15 380	-15 380
	-20 800	-20 800
Akkumulerade avskrivningar		
Kabel-tv	-55 000	-55 000
Kylt avfallsskåp	-28 909	-23 488
Inventarier och verktyg	-62 801	-47 421
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-146 710	-125 909
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 553	49 323
Varav		
Kylt avfallsskåp	14 454	19 875
Inventarier och verktyg	14 098	29 448

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 036	10 482
Summa övriga fordringar	10 036	10 482

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 454	62 395
Förutbetalda driftkostnader	25 410	37 806
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 788	3 753
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 854	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 506	103 954

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	544 480	544 480
Transaktionskonto	1 572 305	818 641
Summa kassa och bank	2 116 785	1 363 122

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 963 554	17 027 463
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 956 452	-10 886 996
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-14 538
Långfristig skuld vid årets slut	3 007 102	6 125 929

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,55%	2025-04-22	3 910 000	-3 900 000	10 000	0
SBAB	2,78%	2026-04-14	3 950 000	0	15 000	3 935 000
SBAB	2,86%	2026-04-22	0	3 900 000	20 000	3 880 000
SBAB	4,09%	2026-05-19	6 140 467	0	10 814	6 129 653
SBAB	3,09%	2027-05-11	3 026 996	0	8 095	3 018 901
Summa			17 027 463	0	63 909	16 963 554

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår omsätts tre av föreningens lån varför dessa redovisas som kortfristig skuld för att följa god redovisningssed. Föreningen har avsikt att omförhandla och förlänga lånen under kommande år

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	163 312	0
Övriga skulder	-163 312	0
Skuld för moms	1 585	2 615
Skuld sociala avgifter och skatter	7 118	7 606
Summa övriga skulder	8 703	10 221

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	141 754	0
Upplupna driftskostnader	6 435	18 980
Upplupna elkostnader	6 568	5 991
Upplupna värmekostnader	69 183	66 272
Upplupna kostnader för renhållning	5 181	0
Upplupna revisionsarvoden	35 250	34 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 041	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 141	201 273
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	520 553	326 517

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 232 742	17 232 742

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-25

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk signatur,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars Holmgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Roger Öberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stina Glad,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jüliyet Bahar,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Andreas Kinn,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur,

Azets Revision & Rådgivning AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Tommy Ekman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578142007

Dokument

231770 ÅR 2025
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-05-15 09:24:51 CEST (+0200) av Linnéa
Regnander (LR)
Färdigställt 2026-05-15 16:57:55 CEST (+0200)

Initierare

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnea.regnander@riksbyggen.se

Signerare

Lars Holmgren (LH)
lacken1989@gmail.com
+46736608365



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
HOLMGREN"
Signerade 2026-05-15 09:40:37 CEST (+0200)

Andreas Kinn (AK)
plmelservice@gmail.com
+46736732295



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Stefan Kinn"
Signerade 2026-05-15 10:33:16 CEST (+0200)

Jüliyet Bahar (JB)
jullanbahar@gmail.com
+46736762906



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÜLIYET BAHAR"
Signerade 2026-05-15 09:26:30 CEST (+0200)

Roger Öberg (RÖ)
rogge60.ro@gmail.com
+46722420031



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sture
Roger Öberg"
Signerade 2026-05-15 10:11:09 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578142007

Stina Glad (SG)

086430829@telia.com

+46702699578



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STINA GLAD"
Signerade 2026-05-15 09:59:14 CEST (+0200)

Susann Eriksson (SE)

susann.eriksson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANN ERIKSSON"
Signerade 2026-05-15 16:57:55 CEST (+0200)

Tommy Ekman (TE)

ekmantommy53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tommy Christer Ekman"
Signerade 2026-05-15 11:31:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderby, org.nr 712400-1608.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-27 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Haninge den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Tommy Ekman
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557578182852

Document

1. RB, BRF (2026-02-24)

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-15 13:11:45 CEST (+0200) by Linnéa Regnander (LR)

Finalised on 2026-05-15 17:00:38 CEST (+0200)

Initiator

Linnéa Regnander (LR)

Riksbyggen

linnea.regnander@riksbyggen.se

Signatories

Susann Eriksson (SE)

susann.eriksson@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "SUSANN ERIKSSON"

Signed 2026-05-15 17:00:38 CEST (+0200)

Tommy Ekman (TE)

ekmantommy53@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Tommy Christer Ekman"

Signed 2026-05-15 15:41:39 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



BRF Söderby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Söderby i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se