

Årsredovisning

RB BRF Södercentrum
Org nr: 7696125868

2025-01-01 – 2025-12-31





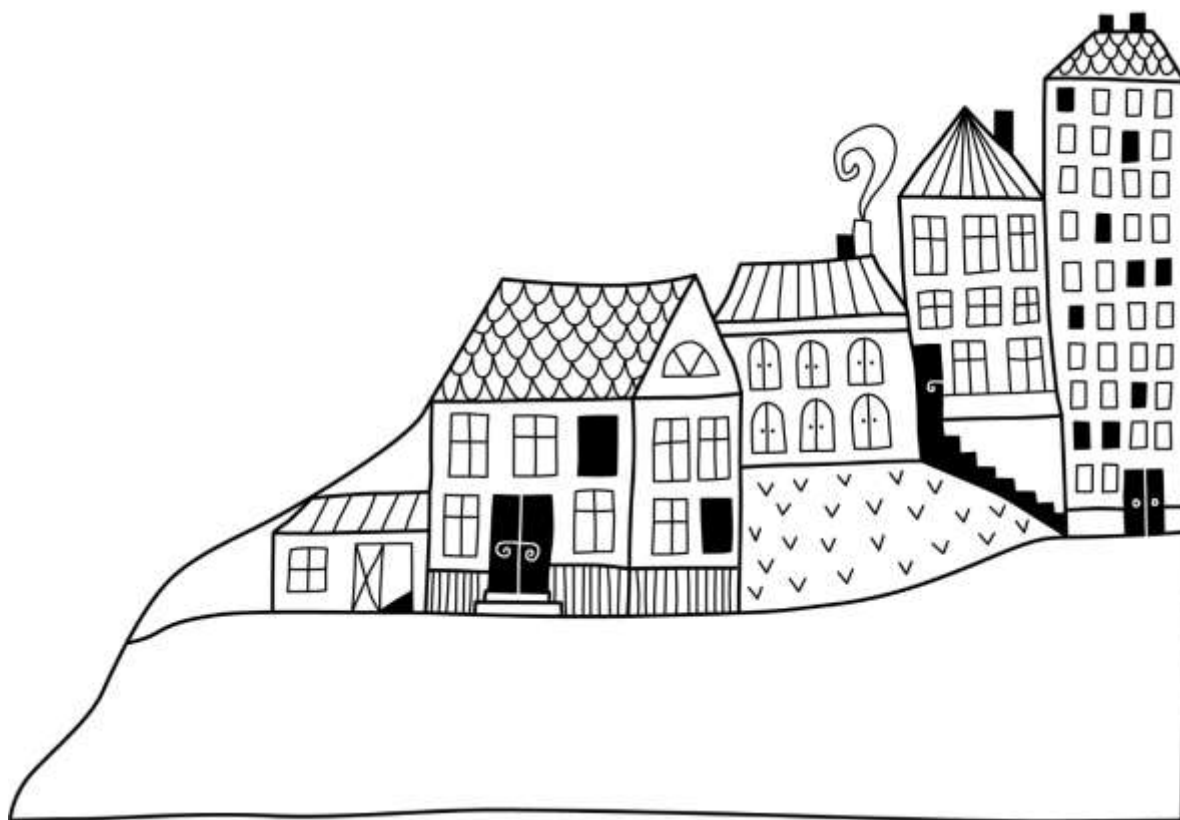
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södercentrum 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 har sitt säte på Gotland.

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

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäker och lägre driftskostnader och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 284% till 264%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 678 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 350 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 909 m², vilket motsvarar 7 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Häggen 6 i Region Gotland med 141 lägenheter samt 11 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Byrumsgatan 6-10, 12 A-B, 14-22, Magasinsgatan 1-15, Söderväg 12, 14 A-B, 16 A-B och Sören Norrbygatan 11 i Visby.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa	Varav hyresrätter
12	49	59	16	5	141	4

Dessutom tillkommer

Lokaler
12

Total tomtarea	12 595 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 697 m ²
Bostäder hyresrätt	335 m ²
Lokaler hyresrätt	876 m ²
Årets taxeringsvärde	166 176 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 786 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,51 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Ekens samfällighet tillsammans med Brf Visbyhus nr 15 och Ica Atterdags. Föreningens andel är 85/203 delar. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

Brf Södercentrum har en överenskommelse med Brf Häggen om fördelning av kostnader gällande sophantering eftersom Brf Häggen inte har någon egen sopstation. Brf Södercentrum debiterar Brf Häggen för 12/100 delar av sopkostnaderna.

Brf Södercentrum får även dra av moms med 7,35 % för sopor, vatten, el, fjärrvärme och underhållskostnader

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 589 tkr och planerat underhåll för 316 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	67 208
Spolning, byte ledljus, 4G uppkoppling	115 937
Takbesiktning	132 547

Beskrivning	År
Fönstermålning	2013/2014
Värme/Ventilation	2014
Renovering hyresrätter	2015
Installation värmepump och duc	2015
Samlingslokal + gästlägenhet	2016
Fönsterbräden	2016
Lokaler	2017
Hissar	2017/2018
Planteringar	2018
Fönster	2018
Låssystem	2019
Lokaler	2020
Installationer, filter, ventilation	2020
Gemensamma utrymmen, lampor	2020
Installationer, ventilation	2021
Markytor	2021
Installation el	2022
Nya entrédörrar	2022/2023
Gjort om rundeln inne på gården	2023
Renovering av hyresrätt	2024
Målning av miljöhus och fasad	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Appelquist	Ordförande	2026
Bengt Klingvall	Sekreterare	2026
Hans Fernström	Ledamot	2027
Daniel Petersson	Ledamot	2026
Dennis Silvin	Ledamot	2027
Margareta Palmedal	Ledamot	2027
Marie Magnusson	Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Eklund	Suppleant	2027
Emma Hanquist	Suppleant	2027
Karin Hallbom	Suppleant	2026
Lena Ragnar	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Inger Harlevi	Intern revisor	2026
Jan Larsson	Intern suppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Englund	2026
Inger Gamrin	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 196 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5,5 % från 2026-01-01

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 845 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

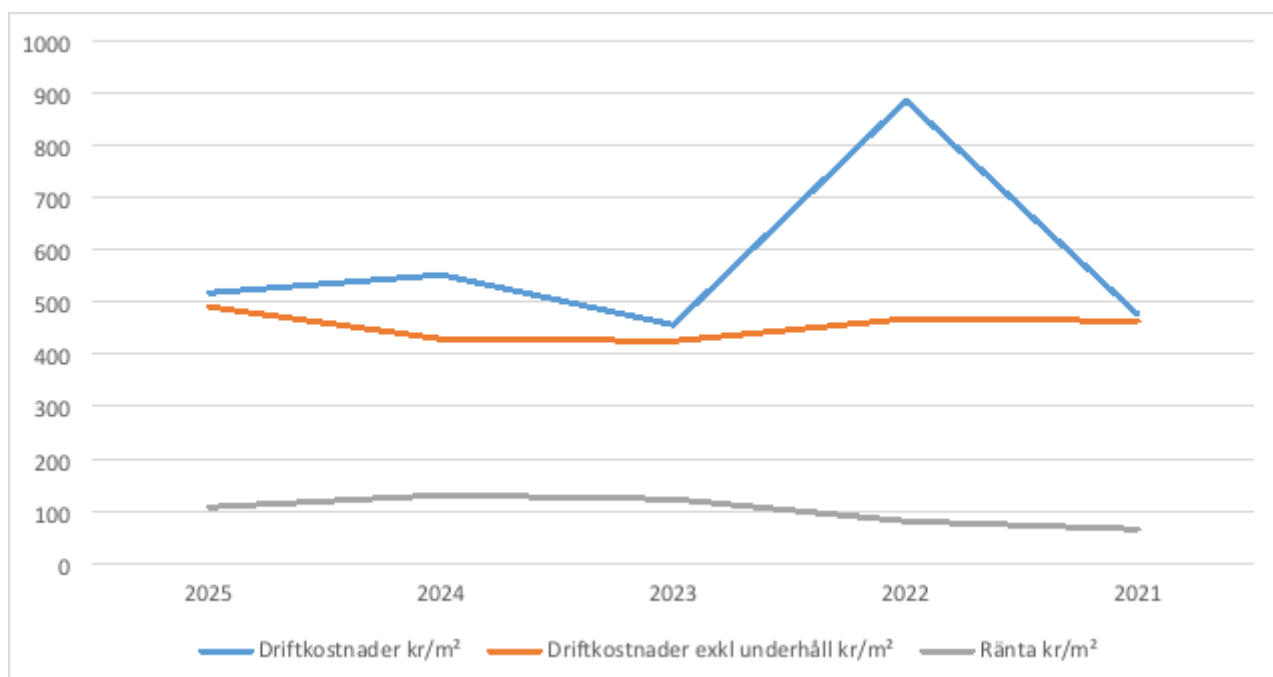
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	11 587	10 469	9 649	9 157	8 952
Rörelsens intäkter	11 626	10 489	9 654	9 342	8 975
Resultat efter finansiella poster*	-1 328	-3 061	545	-3 707	1 018
Resultat exkl avskrivningar	2 350	537	1 529	-2 721	2 005
Balansomslutning	135 364	136 500	139 967	139 191	143 251
Årets kassaflöde	2 337	-933	1 549	-3 367	1 150
Soliditet %*	65	66	66	66	67
Likviditet %	264	284	317	333	504
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	81	81	80	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	889	773	711	676	664
Driftkostnader kr/kvm	560	535	442	860	461
Energikostnad kr/kvm*	304	238	220	208	200
Underhållsfond kr/kvm	213	197	215	144	449
Sparande kr/kvm*	218	163	155	183	176
Ränta kr/kvm	104	125	119	78	63
Skuldsättning kr/kvm*	3 595	3 647	3 673	3 707	3 742
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 114	4 036	4 076	4 114	4 152
Räntekänslighet %*	4,6	5,2	5,7	6,1	6,3

* obligatoriska nyckeltal



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.

Förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat -1 328 063 kr i resultaträkningen för 2025 vilket till största delen beror på avskrivningarna (not 7). Föreningen har gått över till K3 därav det negativa resultatet. Föreningen har också höjt sina avgifter med 5,5 % (2026) och en fast avgift för IMD el med 30 kr/mån/lgh. Föreningen kommer under 2026 att sälja en av sina hyresrätter och därmed få in mera likvida medel.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 928 295	3 059 121	2 414 807	4 341 639	-3 061 073
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 061 073	3 061 073
Reservering underhållsfond			509 000	-509 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-315 693	315 693	
Årets resultat					-1 328 063
Vid årets slut	82 928 295	3 059 121	2 608 114	1 087 259	-1 328 063

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 280 566
Årets resultat	-1 328 063
Årets fondreservering	-509 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	315 693

Summa **-240 804**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **-240 804**

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	11 587 340	10 468 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 113	20 279
Summa		11 626 453	10 488 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 122 142	-6 546 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 680 248	-1 733 176
Personalkostnader	Not 6	-299 140	-337 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 678 067	-3 598 265
Summa rörelsekostnader		-11 779 597	-12 215 954
Rörelseresultat		-153 144	-1 727 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	102 186	193 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 277 105	-1 527 719
Summa finansiella poster		-1 174 919	-1 334 053
Resultat efter finansiella poster		-1 328 063	-3 061 073
Årets resultat		-1 328 063	-3 061 073



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	124 377 195	127 624 567
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	491 505	548 278
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	188 525	246 325
Summa materiella anläggningstillgångar		125 057 225	128 419 170
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	211 500	211 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		211 500	211 500
Summa anläggningstillgångar		125 268 725	128 630 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		42 280	30 765
Övriga fordringar		23 991	225 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	856 645	776 595
Summa kortfristiga fordringar		922 916	1 033 227
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 172 549	6 835 837
Summa kassa och bank		9 172 549	6 835 837
Summa omsättningstillgångar		10 095 465	7 869 064
Summa tillgångar		135 364 190	136 499 734



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	85 987 416	85 987 416
Fond för yttre underhåll	2 608 114	2 414 807
Summa bundet eget kapital	88 595 530	88 402 223
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 087 259	4 341 639
Årets resultat	-1 328 063	-3 061 073
Summa fritt eget kapital	-240 804	1 280 566
Summa eget kapital	88 354 726	89 682 789
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 971 509
Summa långfristiga skulder	32 971 509	20 783 610
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 038 895
Leverantörsskulder	1 281 360	912 297
Skatteskulder	25 186	26 982
Övriga skulder	56 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 636 114
Summa kortfristiga skulder	14 037 955	26 033 335
Summa eget kapital och skulder	135 364 190	136 499 734



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-153 144	-1 727 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 678 067	3 598 265
	3 524 923	1 871 245
Erhållen ränta	102 186	193 665
Erlagd ränta	-1 277 105	-1 527 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 350 004	537 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	110 311	-390 664
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-11 995 380	7 279 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 885 069	7 425 643
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-373 922	0
Investeringar i inventarier	0	-550 583
Investeringar i pågående byggnation	57 800	-122 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-316 122	-673 130
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	12 187 899	-7 685 423
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 187 899	-7 685 423
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 336 713	-932 910
Likvida medel vid årets början	6 835 837	7 768 747
Likvida medel vid årets slut	9 172 549	6 835 837
Kassa och Bank BR	9 172 549	6 835 837



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över förbrukning av tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnader

25-120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 120 år
- Installationer, värme, VA 30-50 år
- Inre ytskikt 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 35-50 år
- Installationer, 40-45 år

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	9 041 868	8 372 160
Hyror, bostäder	511 331	488 377
Hyror, lokaler	1 333 936	1 341 133
Hyror, övriga	1 080	240
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 586	-276
Elavgifter	457 898	81 330
Sophämningsavgifter	93 336	81 180
Kabel-tv-avgifter	8 640	8 640
Övriga lokalintäkter	4 000	0
Övriga avgifter	80 760	17 500
Övriga ersättningar	61 077	78 372
Summa nettoomsättning	11 587 340	10 468 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	39 113	20 279
Summa övriga rörelseintäkter	39 113	20 279

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-315 693	-1 453 314
Reparationer	-589 100	-402 466
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-324 844	-317 690
Samfällighetsavgifter	8 374	-83 117
Försäkringspremier	-217 022	-193 770
Kabel- och digital-TV	-356 478	-382 511
Återbäring från Riksbyggen	5 400	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-74 466	-6 527
Serviceavtal	-53 725	-51 968
Sotning	-10 797	-39 479
Obligatoriska besiktningar	-128 311	-230 139
Bevakningskostnader	-6 267	-7 553
Snö- och halkbekämpning	-19 088	-46 178
Förbrukningsinventarier	-25 591	-60 140
Vatten	-1 014 667	-877 398
Fastighetsel	-1 016 264	-529 250
Laddstolpar	-887	-2 660
Uppvärmning	-1 687 023	-1 510 558
Sophantering och återvinning	-247 070	-310 694
Förvaltningsarvode drift	-48 623	-42 718
Summa driftskostnader	-6 122 142	-6 546 932

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 559 992	-1 468 890
Lokalkostnader	0	-500
IT-kostnader	-15 122	-23 216
Arvode, yrkesrevisor	-30 585	-24 436
Övriga försäljningskostnader	-3 129	-3 048
Övriga förvaltningskostnader	-29 127	-30 536
Kreditupplysningar	-973	-4 697
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 170	-33 114
Kontorsmateriel	-6 090	-16 175
Medlems- och föreningsavgifter	-7 050	-5 640
Konsultarvoden	-2 827	-117 112
Bankkostnader	-6 055	-5 812
Övriga externa kostnader	-129	0
Summa övriga externa kostnader	-1 680 248	-1 733 176

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-230 625	-287 915
Sammanträdesarvoden	-52 000	0
Sociala kostnader	-16 515	-49 667
Summa personalkostnader	-299 140	-337 582

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 621 294	-3 585 597
Avskrivning Installationer	-56 773	-12 667
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 678 067	-3 598 265

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	101 086	192 424
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	737	658
Övriga ränteintäkter	363	583
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	102 186	193 665



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 277 105	-1 527 719
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 277 105	-1 527 719

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	116 794 019	116 794 019
Mark	29 057 295	29 057 295
	145 851 314	145 851 314

Årets anskaffning

Byggnader	373 922	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	146 225 236	145 851 314

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-18 226 747	-14 641 150
	-18 226 747	-14 641 150

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 621 294	-3 585 597
	-3 621 294	-3 585 507

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-21 848 041	-18 226 747
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

124 377 195	127 624 567
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	95 319 900	98 567 272
Mark	29 057 295	29 057 295

Totalt taxeringsvärde

166 176 000	167 786 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

137 600 000	133 000 000
-------------	-------------

varav mark

28 576 000	34 786 000
------------	------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	603 483	52 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	603 483	52 900
Årets anskaffning		
Installationer	0	550 583
	603 483	603 483
Ackumulerad avskrivning enligt plan		
Installationer	-55 204	-42 537
	-55 204	-42 537
Årets avskrivningar		
Installationer	-56 773	-12 667
	-56 773	-12 667
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-111 977	-55 204
Restvärde enligt plan vid årets slut	491 505	548 279
Varav		
Installationer	491 505	548 279

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	246 325	123 778
Årets anskaffning	188 525	246 325
Om klassificering	-246 325	-123 778
Vid årets slut	188 525	246 325

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
423 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	211 500	211 500
Summa andra långfristiga fordringar	211 500	211 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	16 033	0
Förutbetalda försäkringspremier	231 233	217 022
Förutbetalda driftkostnader	1 674	23 859
Förutbetalt förvaltningsarvode	403 152	389 998
Förutbetald elavgift	112 060	59 622
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 935	63 752
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 075	1 733
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 483	20 609
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	856 645	776 595

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	7 110 202	5 525 148
Företagskonto	67 016	36 338
Transaktionskonto	1 995 332	1 274 350
Summa kassa och bank	9 172 549	6 835 837

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	44 010 404	44 522 066
Nästa års omsättning (kortfristig del)	-10 228 754	-23 260 780
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-810 141	-477 676
Långfristig skuld vid årets slut	32 971 509	20 783 610

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,79%	2025-04-01	5 847 000,00	-5 847 000,00	0,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,70%	2025-06-30	13 988 750,00	-13 988 750,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-04-02	3 425 030,00	0,00	34 772,00	3 390 258,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-09-30	6 891 923,00	0,00	53 427,00	6 838 496,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2027-06-30	7 696 132,00	0,00	62 400,00	7 633 732,00
SWEDBANK	2,69%	2027-10-25	6 673 231,00	0,00	133 468,00	6 539 763,00
SWEDBANK	3,01%	2028-03-24	0,00	5 847 000,00	87 705,00	5 759 295,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2029-03-30	0,00	7 000 000,00	70 000,00	6 930 000,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2030-03-30	0,00	6 988 750,00	69 890,00	6 918 860,00
Summa			44 522 066,00	0,00	511 662,00	44 010 404,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 827 950 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 877 584 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 40 304 870 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 390 258 kr och 6 838 496 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 288	48 457
Upplupna räntekostnader	259 864	163 038
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	30 491
Upplupna elkostnader	113 953	104 974
Upplupna värmekostnader	219 201	213 192
Upplupna styrelsearvoden	130 150	154 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 718
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 650	436
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	897 008	617 068
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 636 114	1 355 599

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsnteckning	77 000 000	77 000 000

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 2026-04-20

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Göran Appelquist,	Dennis Silvin,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Bengt Klingvall,	Daniel Petersson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Hans Fernström,	Marie Magnusson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Margareta Palmedal,	

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor Revision och Redovisning på Gotland AB	Inger Harlevi/Intern revisor Brf Södercentrum
--	--





Verification

Document ID 09222115557576068910

Document

Årsredovisning - 2025.529
Main document
22 pages
Initiated on 2026-04-22 08:14:18 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)
Finalised on 2026-04-28 12:06:15 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)
Riksbyggen
malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Göran Appelqvist (GA) goran.appelquist@sodercentrum.se Signed 2026-04-22 11:46:07 CEST (+0200)	Bengt Klingvall (BK) bengt.klingvall@sodercentrum.se Signed 2026-04-22 09:20:03 CEST (+0200)
Daniel Petersson (DP) daniel.akesson.petterson@hotmail.com Signed 2026-04-22 10:00:24 CEST (+0200)	Dennis Silvin (DS) dennis@osabgotland.se Signed 2026-04-22 08:35:59 CEST (+0200)
Hans Fernström (HF) hasse@admin.se Signed 2026-04-27 08:29:00 CEST (+0200)	Margareta Palmedal (MP) margareta.palmedal@sodercentrum.se Signed 2026-04-22 12:16:32 CEST (+0200)
Marie Magnusson (MM) marie.magnusson@riksbyggen.se Signed 2026-04-22 09:58:05 CEST (+0200)	Ingrid Harlevi (IH) inger.harlevi@balticness.se Signed 2026-04-28 12:06:15 CEST (+0200)
Roger Mirchandani (RM) roger.mirchandani@lr-revision.se Signed 2026-04-27 10:37:19 CEST (+0200)	



Verification

Document ID 09222115557576068910

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södercentrum
Org.nr 769612-5868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 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.

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 förtroendevalde 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Södercentrum för räkenskapsåret 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 revisorssed 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 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.

Visby den

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Inger Harlevi
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557576490479

Document

Södercentrum rev.ber. 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-04-27 09:35:11 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-04-28 11:33:24 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se

Signed 2026-04-27 10:37:03 CEST (+0200)

Inger Harlevi (IH)

inger.harlevi@balticness.se

Signed 2026-04-28 11:33:24 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>

