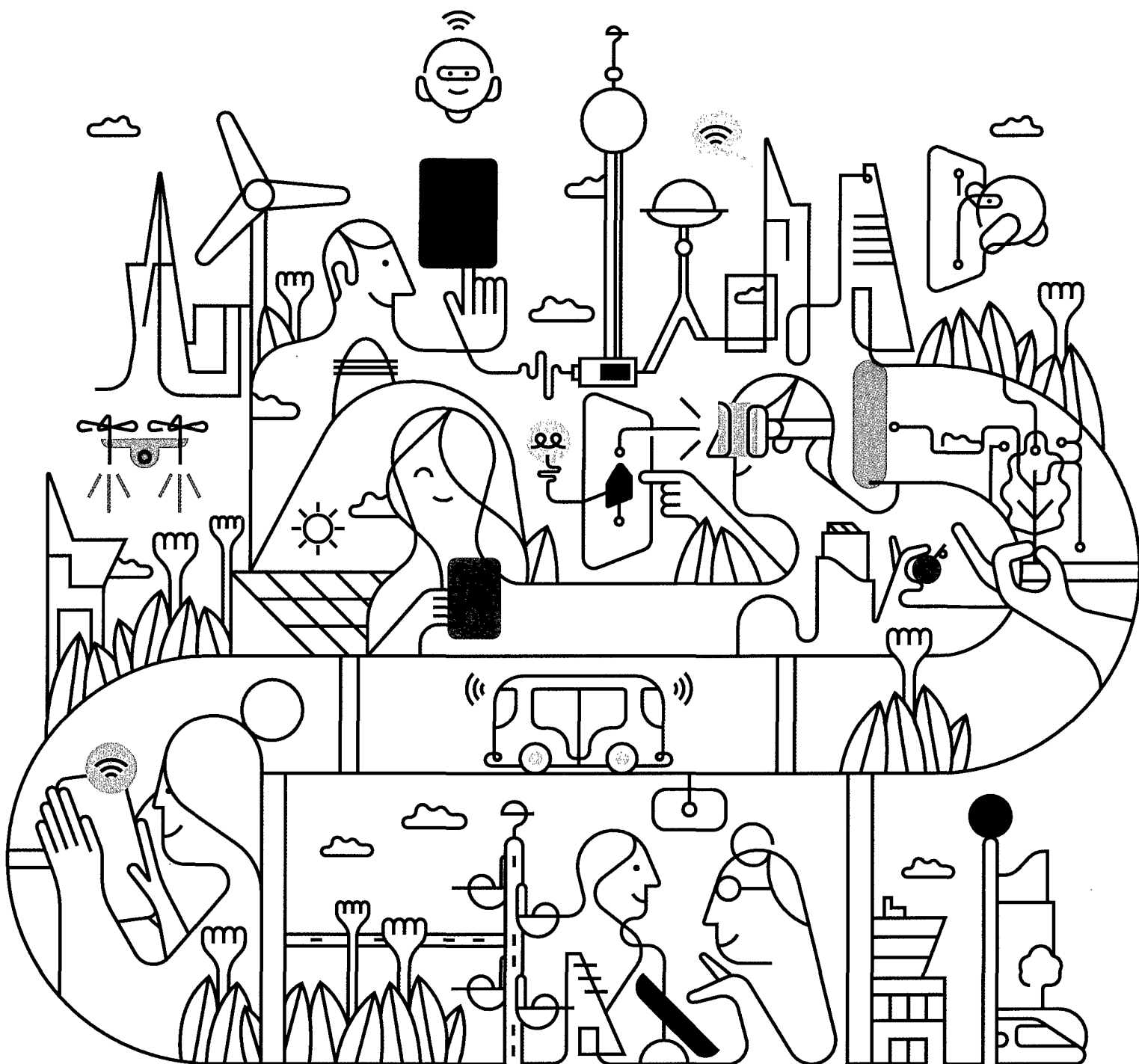




2025

Årsredovisning

Brf Sophia Albertina



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sophia Albertina

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning 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. 16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sophia Albertina intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-04. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Linköping 25/5 -26

Ort och datum

Johannes lindblom

Underskrift

Johannes Lindblom

Namnförtydligande

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Häradsjorden 1:106	2023	Linköping
Häradsjorden 1:107	2023	Linköping
Häradsjorden 1:95	2023	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2024 och består av 8 småhus.

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 184 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 184 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cassandra Heiskanen	Ordförande fr.o.m. 250929
Marita Wallenberg Lundgren	Styrelsemedlem fr.o.m. 250929
Christina Schulz	Styrelsemedlem fr.o.m. 250929
Joakim Erik Elgh	Styrelsemedlem fr.o.m. 250929
Johannes Lindblom	Styrelsemedlem fr.o.m. 250929
Kais Trabelsi	Suppleant fr.o.m. 250929
Axel Tegnered	Suppleant fr.o.m. 250929
Peter Glad	Ordförande t.o.m. 250929
Karl Braune	Styrelseledamot t.o.m. 250929
Roger Hjertonsson	Styrelseledamot t.o.m. 250929

Valberedning

Kim Önnérth
Kenneth Alf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Daniel Palmberg Auktoriserad revisor Höglandets Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-09-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Belysning, el, vatten, avfall	Tekniska verken
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revisor	Höglandets Revisionsbyrå AB
Styrelseansvarsförsäkring	Dina försäkringar AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Linköping Häradsjorden S:1, med en andel på 68%.
Samfälligheten förvaltar lekplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 har varit det första hela verksamhetsåret med boende i föreningen.

Två av tre lån har satts om med bindningstider på 2 respektive 4 år. Lånen är fortsatt placerade hos SBAB. Efter omsättningen har föreningens lån en snittränta på 2,98%.

Amortering enligt ekonomisk plan 120 år.

Förändringar i avtal

Avtal med Tekniska Verken har tecknats avseende vatten, avlopp och el.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 094 431	126 352	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 175 005	-137 422	-	-
Soliditet (%)	74	48	-	-
Yttre fond	177 211	15 211	-	-
Taxeringsvärde	53 608 000	3 129 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	642	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	2,5	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 214	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 214	17 261	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	223	10	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	20	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	61	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,92	266,57	-	-

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 vatten (totalt 9 228 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

2026052710865

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Avskrivningarna, som följer K3, är högre än enligt den ekonomiska planen som antog rak avskrivning på 120 år. Under 2026 kommer styrelsen sätta sig in i vad detta innebär för föreningens ekonomi.

2025 var första hela verksamhetsåret med boende i föreningen. Därför finns det anledning att under 2026 göra en översyn kring driftskostnader och avgifter för el, vatten, värme och avfall för enplanshusen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	73 805 000	-	22 240 000	96 045 000
Fond, yttre underhåll	15 211	-	162 000	177 211
Balanserat resultat	-13 250	-137 422	-162 000	-312 672
Årets resultat	-137 422	137 422	-1 175 005	-1 175 005
Eget kapital	73 669 539	0	21 064 995	94 734 535

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-150 672
Årets resultat	-1 175 005
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 000
Totalt	-1 487 676

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-1 487 676

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	2 094 431	126 352
Övriga rörelseintäkter	3	607	4 893 503
Summa rörelseintäkter		2 095 038	5 019 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-273 445	-31 103
Övriga externa kostnader	7	-85 219	-973 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 886 412	-157 201
Summa rörelsekostnader		-2 245 076	-1 161 476
RÖRELSERESULTAT		-150 037	3 858 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 550	923
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 030 517	-3 996 724
Summa finansiella poster		-1 024 967	-3 995 801
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 175 005	-137 422
ÅRETS RESULTAT		-1 175 005	-137 422

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	126 636 387	128 522 799
Summa materiella anläggningstillgångar		126 636 387	128 522 799
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 636 387	128 522 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 743	19 445 000
Övriga fordringar	10	796 397	6 665 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 990	36 235
Summa kortfristiga fordringar		854 130	26 146 617
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		854 130	26 146 617
SUMMA TILLGÅNGAR		127 490 517	154 669 416

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 045 000	73 805 000
Fond för yttre underhåll		177 211	15 211
Summa bundet eget kapital		96 222 211	73 820 211
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-312 672	-13 250
Årets resultat		-1 175 005	-137 422
Summa ansamlad förlust		-1 487 676	-150 672
SUMMA EGET KAPITAL		94 734 535	73 669 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	21 498 616	10 840 900
Summa långfristiga skulder		21 498 616	10 840 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	11 023 092	21 954 100
Leverantörsskulder		27 330	23 901 858
Skatteskulder		12 516	12 516
Övriga kortfristiga skulder		17	24 105 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	194 411	185 503
Summa kortfristiga skulder		11 257 366	70 158 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 490 517	154 669 416

2026052710867

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-150 037

3 858 379

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Realisationsförlust

0

-9 500

Årets avskrivningar

1 886 412

157 201

1 736 375

4 006 080

Erhållen ränta

5 550

923

Erlagd ränta

-1 074 977

-3 941 858

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

666 947

65 145

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

19 410 852

-19 474 196

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

-47 926 143

26 269 511

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-27 848 344

6 860 460

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

-108 155 000

Avyttring av finansiella tillgångar

0

25 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-108 130 000

Finansieringsverksamheten

Bundet eget kapital

22 240 000

73 806 961

Upptagna lån

0

32 795 000

Amortering av lån

-273 292

0

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

21 966 708

106 601 961

ÅRETS KASSAFLÖDE

-5 881 636

5 332 421

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

6 664 608

1 332 187

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

782 973

6 664 608

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sophia Albertina är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, bredband, 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	1,33 - 2,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,50 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Sekundärbyggnader	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 947 047	120 446
Kallvatten, moms	3 469	0
Varmvatten, moms	5 759	0
El, moms	19 030	0
Uppvärmning	60 027	1 790
Avfallshantering	26 523	790
Påminnelseavgift	360	0
Dröjsmålsränta	0	2 180
Pantsättningsavgift	25 647	1 146
Överlåtelseavgift	5 880	0
Administrativ avgift	686	0
Öres- och kronutjämnning	3	0
Summa	2 094 431	126 352

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	4 893 503
Övriga erhållna bidrag	607	0
Summa	607	4 893 503

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Serviceavtal	10 445	0
Summa	10 445	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	127 692	0
Vatten	65 064	0
Sophämtning/renhållning	19 436	1 406
Summa	212 192	1 406

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 634	13 941
Bredband	2 174	3 240
Fastighetsskatt	0	12 516
Summa	50 808	29 697

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 475	0
Inkassokostnader	979	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 875	27 500
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	30 301	19 267
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	17 052	9 741
Administration	1 759	916 664
Summa	85 219	973 172

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025-12-31	2024-12-31
Resultat försäljning av långa värdepapper	0	9 500
Räntekostnader fastighetslån	1 031 293	90 732
Räntekostnader byggnadskreditiv	0	3 886 925
Dröjsmålsränta	-776	9 567
Summa	1 030 517	3 996 724

2026052710869

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 680 000	20 525 000
Årets inköp	0	108 155 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 680 000	128 680 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-157 201	0
Årets avskrivning	-1 886 412	-157 201
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 043 613	-157 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 636 387	128 522 799
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 840 000</i>	<i>19 840 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 896 000	0
Taxeringsvärde mark	15 712 000	3 129 000
Summa	53 608 000	3 129 000

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg. Transaktionerna kommer innebära att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 424	0
Momsavräkning	0	774
Avräkning byggare	0	-0
Transaktionskonto	178 552	5 613 685
Borgo räntekonto	604 420	1 050 923
Summa	796 397	6 665 382

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	37 191	36 235
Upplupna intäkter	3 799	0
Summa	40 990	36 235

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld	
			2025-12-31	2024-12-31
SBAB	2029-11-22	3,05 %	10 839 908	10 931 000
SBAB	2026-11-09	3,04 %	10 840 900	10 932 000
SBAB	2027-11-22	3,05 %	10 840 900	10 932 000
Summa			32 521 708	32 795 000
Varav kortfristig del			11 023 092	21 954 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 155 248 kr.

Enligt föreningens redovisningsprincip r, 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	197	99
Uppl kostn el	8 910	0
Uppl kostn räntor	906	45 366
Uppl kostn vatten	5 422	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 655	1 374
Uppl kostn bredband	145	145
Förutbet hyror/avgifter	177 176	138 519
Summa	194 411	185 503

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 795 000	32 795 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften förändrades inte i samband med årsskiftet 2025/2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Linköping

Cassandra Heiskanen
Ordförande fr.o.m. 250929

Christina Schulz
Styrelsemedlem fr.o.m. 250929

Joakim Erik Elgh
Styrelsemedlem fr.o.m. 250929

Johannes Lindblom
Styrelsemedlem fr.o.m. 250929

Marita Wallenberg Lundgren
Styrelsemedlem fr.o.m. 250929

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

Höglandets Revisionsbyrå AB
Daniel Palmberg
Auktoriserad revisor



 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 21:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 16:13

DOCUMENT ID:

HyPGxT1abx

ENVELOPE ID:

Bywzgpy6Wg-HyPGxT1abx

Document history

DOCUMENT NAME:

Brf Sophia Albertina, 769635-0979 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:

b183c21aa7309c3107908a48b4d6aa85bb9be13a9ddfd
c659b6d85f1c1138e25b8c9f715a1eff702fa365c26b0e3
ceb2d8dd56e656eb9cbf27ffab9df340d5a5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM ERIK ELGH elghjocke@gmail.com	✍ Signed Authenticated	17.04.2026 16:19 17.04.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.183
2. Anna Marita Wilhelmina Lundgren marita_wallenberg@hotmail.com	✍ Signed Authenticated	17.04.2026 16:23 17.04.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.185.177
3. Johannes Lindblom johannes.lindblom@me.com	✍ Signed Authenticated	17.04.2026 16:43 17.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.195.194
4. CHRISTINA SCHULZ christinaschulz@telia.com	✍ Signed Authenticated	18.04.2026 17:27 18.04.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 77.74.131.4
5. Cassandra Ruth Heiskanen cassandra.heiskanen@gmail.com	✍ Signed Authenticated	19.04.2026 21:04 19.04.2026 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.253
6. Lars Daniel Palmberg daniel@hoglandetsrevision.se	✍ Signed Authenticated	19.04.2026 21:45 19.04.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.0.197

* 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

2026052710872

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sophia Albertina

Org.nr 769635-0979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sophia Albertinas 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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:

- 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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.

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 Sophia Albertina 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 Bostadsrättsföreningen Sophia Albertina enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 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.

Vetlanda den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Höglandets Revisionsbyrå AB

Daniel Palmberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 21:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2026 16:13

DOCUMENT ID:

H1gwfgTy6be

ENVELOPE ID:

SkPzx6J6We-H1gwfgTy6be

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sophia Albrina 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

449f05c9c4b51f676475c7681eef5c4a78bf0d0a141dc20
b5c8a4879d7dc5f117e6a4b45d7f4fb42cb1d670370954
b590690ddd00a4fbb3dbaaab5f93b3ba374

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Daniel Palmberg	Signed	19.04.2026 21:44	eID	Swedish BankID
daniel@hoglandetsrevision.se	Authenticated	19.04.2026 21:40	Low	IP: 83.233.0.197

* 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

2026052710874

 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