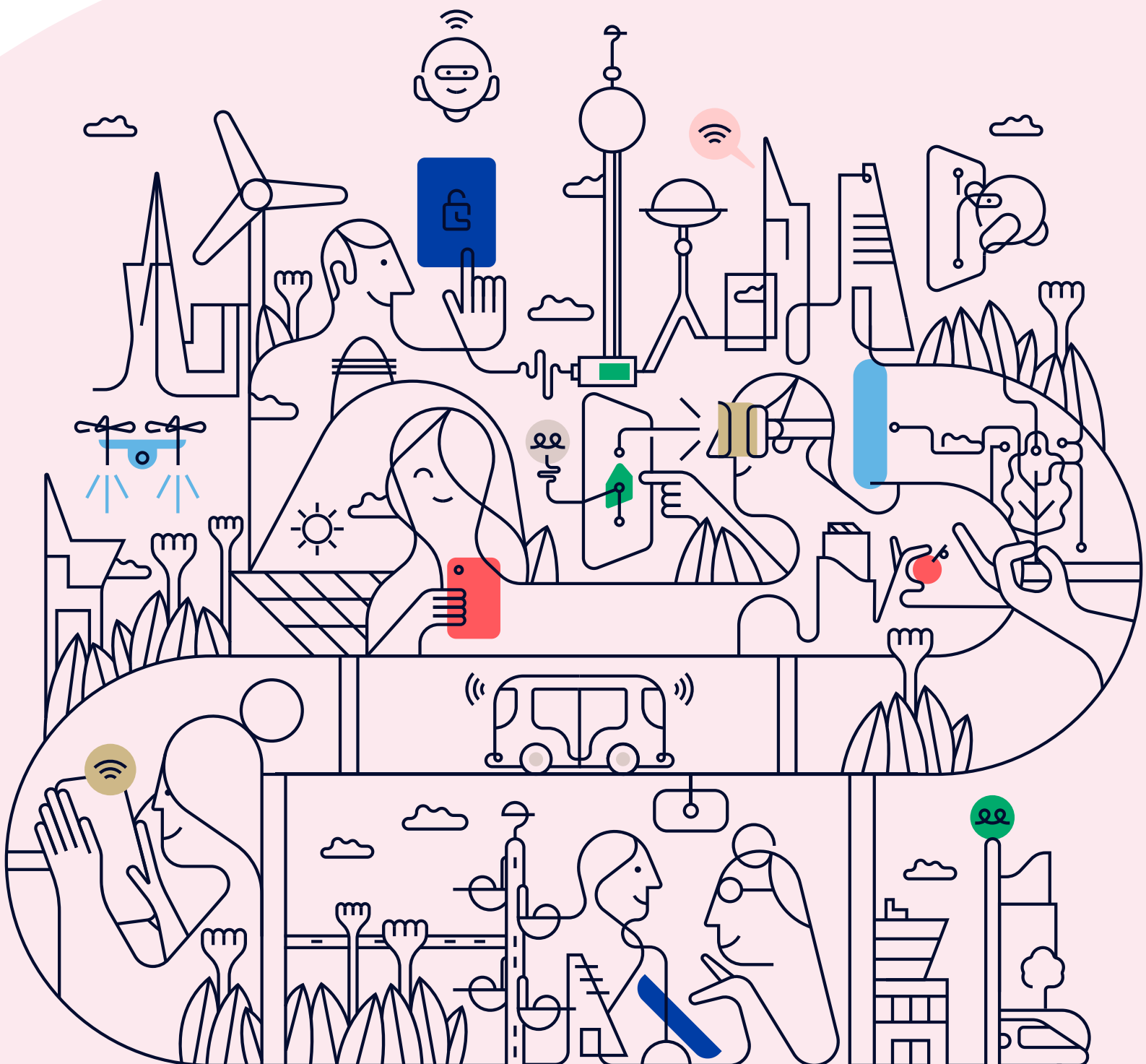




Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofia

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-18 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 2	1955	Lund

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1955

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 297 kvm. Byggnadernas totalyta är 3555 kvm.

Styrelsens sammansättning

Junxia Zhang	Ordförande
Rebecca Cecilia Sahlin	Sekreterare
Ola Kronfält	Kassör sjukskriven
Michael Jivung	Styrelseledamot

Valberedning

Mikael Lindholm

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar.

Revisorer

Christina Peetre Internrevisor
Viveca Hanholt Extern revisor Innecta AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Inspektion och reparation har utförts på dörrstängarna vid entrédörren, både på fram- och baksidan.
Låset på tvättstuga 2 har bytts.
- 2023** ● En 50 år underhållsplan har upprättats.
Installation av skärmar på 8 belysningaspollare på gården.
Teknisk förvaltning med fastighetsskötsel köpts in från SBC.
- 2022** ● 8st belysningspollare installerats på gården juli 2022. - Försatt arbete med upprustning av trädgård.
Installation av 3 robotgräsklippare från Bepps. - Två på framsidan av huset och en på baksidan av huset.
- 2021** ● Upprustning av trädgård - Upprustning av trädgården utfört och nya trädgårdsmöbler inköpta.
Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen. - Ett systematiskt brandskyddsarbete är utfört.
Byta 4 balkongdörrar - 4 balkongdörrar byts under år 2021.
Spolning - Underhållspolning av ledningar utfört.
- 2020** ● Nybyggnad av Miljöhus - Kontrakt uppgjort med Sydbygg om nytt miljöhus. Utförande mellan 1/3-31/5.
Energideklaration - En ny energideklaration är upprättade.
- 2019** ● Termostater - Byte av termostaterna på de element som ligger mot söder samt de som inte fungerar som de ska.
Nedtagning av träd samt beskärning - Borttagning av pilarna i öster samt beskärning av träd.
Plattläggning - Plattor på grusgången framför husen mellan gräsmattorna.
Byta utomhusbelysning - Byte av utomhusbelysningen på fram och baksida samt vid parkeringen.
Dörrstängare i gångarna - Installerades men togs bort pga öppningssvårigheter.
Anslutning till stadsnätet - Anslutning av fastigheten till stadsnätet och gemensamt bredband.
- 2018** ● Belysning - Byte av all belysning till energieffektiva lampor med rörelsedetektorer i alla gemensamhetsutrymmen i fastigheten.
- 2017** ● Trimma Värmesystemet - Samtliga boende får lufta elementen efter ventilbytet.

- 2017** ● Byte av kallvattenventilerna i källaren - Gjordes inte vid stambytet.
- 2016** ● Besiktning av lägenheterna - Styrelsen besiktigade samtliga lägenheter. Detta för att bilda sig en uppfattning om framtida renoveringsbehov som underlag till underhållsplanen.
Tvättmaskiner - Byte av de äldre tvättmaskinerna samt torktumlarna
Torkrum - Installerade snabbtork och ventillation i torkrummen
- 2015-2016** ● Beläggning av gården - Asfaltering och nya dräneringsbrunnar. 5 nya parkeringar tillkom. Vi tog bort rabatter som gränsade mot huset.
- 2015** ● Ventiler under trapporna i entreplanet - Sätta in ventiler under trappan i entreplanet i A-F för att undvika fukt
OVK Besiktning - Godkänd OVK besiktning utfördes av Sotningsväsendet i Lund
- 2014-2015** ● Ventilationssystem - Nya fläktar och motorer på taket samt nya don i kök, klädkammare och sovrum. Samt i förråd, tvättstugor mm
- 2014** ● Porttelefon - Porttelefon med tagg, kod samt uppringningsfunktion
Nya Entreportar - Mer energieffektiva portar till fram och baksida
- 2013-2014** ● Fasadarbeten - Fixat en del sprickor samt bytt 60-70 fönsterbalkar
Balkongrenovering - Renoverade balkonger med nya plåtar samt målning och golvbehandling
- 2013** ● Tilläggsisolering tak - Lägga in ny isolering i samband med takbyte
Takrenovering - Nytt tak samt sanering av eternittaket
- 2011** ● Byte av garageportar - Byte av 12 garageportar
- 2006-2007** ● Vatten-/avloppsledningar - Nya vatten-/avloppsledningar. Badrummen renoverades i samband med stambytet
- 1991** ● Fönster - Nya fönster installerades

Planerade underhåll

- 2025** ● Status kontroll av tak, dagvatten- och dräneringsledningar, elsystem, värmesystem
Spola dräneringsrör.
Besiktiga el-system
- 2025** ● OVK besiktning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning med fastighetsskötsel	SBC
Trappstädning	SBC
El Avtal	Kraftringen Energi AB
Bredband för fastighet och boende	Bahnhof AB
Snöröjning	Cima Maskin AB
Brandsläckare service	Firesafe
Underhåll av gemensamma lås	Carlbergs lås
Trädgårdsskötsel	Trädgårdsfamiljen AB

Övrig verksamhetsinformation

Under perioden har läckage på grund av rost upptäckts på ett element hos en boende på 4D. I samband med detta har även fuktskador på golvet konstaterats. Åtgärder för att lösa problemen har påbörjats.

Vidare har fönsterkarmen inte hållit tätt hos två boende. Den ena boende på 4D har åtgärdats, medan den andra boende på 4F fortfarande är under utredning och åtgärder har påbörjats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett nytt avtal på 60 månader har tecknats med Bahnhof AB för bredband till fastigheten och boende.

Ett nytt avtal på 36 månader har tecknats med Kraftringen Energi AB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-07-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Styrelsen har mottagit en skadeståndsbegäran från en boende om 110 015 kronor. Begäran grundar sig på att den boende köpt en lägenhet som var pantsatt för ett lån från 2004, vilket var hos Sparbanken Finn. Lånet överläts därefter 2014 till Sparbanken Skåne. Lånet löstes inte i samband med överlåtelsen 2022, då Brf Sofia inte redovisade att panten fanns på bostadsrätten. Styrelsen har därför skickat ett juridiskt kravbrev till SBC, vår ekonomiska förvaltare, avseende bristande ansvar i hanteringen av information om lägenheterna och avvaktar deras svar.

Vattenförbrukningen har ökat med cirka 30 % under det senaste året. En undersökning för läckage har genomförts, men inga läckage har påträffats. Ytterligare undersökningar planeras löpande under det kommande året.

Vattenmättarekonsolen byts i januari 2025 i samband med undersökningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 86 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 702 726	2 527 140	2 216 366	2 195 768
Resultat efter fin. poster	342 836	712 966	45 546	56 747
Soliditet (%)	29	27	19	19
Yttre fond	2 495 345	1 205 804	239 557	224 012
Taxeringsvärde	67 682 000	67 682 000	67 682 000	48 748 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	742	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	92,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 112	2 112	2 430	2 430
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 958	1 958	2 254	2 254
Sparande per kvm totalyta, kr	168	263	151	147
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	72	91	65
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	136	135	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	34	26	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	305	243	251	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	1,59	-	-
Räntekänslighet (%)	2,67	2,85	-	-

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 el (totalt 129 745 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	144 000	-	-	144 000
Fond, yttre underhåll	1 205 804	-	1 289 541	2 495 345
Kapitaltillskott	891 050	-	-	891 050
Balanserat resultat	-270 604	712 966	-1 289 541	-847 179
Årets resultat	712 966	-712 966	342 836	342 836
Eget kapital	2 683 216	0	342 836	3 026 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	442 362
Årets resultat	342 836
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 289 541
Totalt	-504 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-504 343

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 702 728	2 527 137
Övriga rörelseintäkter	3	0	109 455
Summa rörelseintäkter		2 702 728	2 636 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 469 569	-1 343 899
Övriga externa kostnader	8	-287 031	-216 840
Personalkostnader	9	-63 600	-39 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 888	-222 660
Summa rörelsekostnader		-2 076 088	-1 822 947
RÖRELSERESULTAT		626 640	813 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 387	17 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-302 191	-118 672
Summa finansiella poster		-283 804	-100 679
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		342 836	712 966
ÅRETS RESULTAT		342 836	712 966

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	8 770 906	9 026 794
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 770 906	9 026 794
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 770 906	9 026 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 492	7 761
Övriga fordringar	13	1 666 384	976 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 973	0
Summa kortfristiga fordringar		1 768 849	984 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 768 849	984 182
SUMMA TILLGÅNGAR		10 539 755	10 010 976

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 035 050	1 035 050
Fond för yttre underhåll		2 495 345	1 205 804
Summa bundet eget kapital		3 530 395	2 240 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-847 179	-270 604
Årets resultat		342 836	712 966
Summa fritt eget kapital		-504 343	442 362
SUMMA EGET KAPITAL		3 026 052	2 683 216
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 962 425	6 962 425
Leverantörsskulder		114 214	101 113
Skatteskulder		6 696	5 361
Övriga kortfristiga skulder		0	1 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	430 368	257 725
Summa kortfristiga skulder		7 513 703	7 327 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 539 755	10 010 976

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	626 640	813 645
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	255 888	222 660
	882 528	1 036 305
Erhållen ränta	18 387	17 993
Erlagd ränta	-296 281	-118 593
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	604 634	935 705
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 360	-94 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	180 033	-13 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	688 307	827 830
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	688 307	-222 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	825 943	1 048 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 514 250	825 943

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sofia har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 2,5 %
---------	-----------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 763 586	1 599 624
Hysesintäkter garage	57 600	56 800
Hysesintäkter p-plats	16 800	17 200
Intäkter kabel-TV	38 592	38 592
Bredband	79 488	79 488
Vatten	594 612	594 612
El, moms	136 210	134 785
Pantsättningsavgift	3 438	2 100
Överlåtelseavgift	11 224	3 939
Administrativ avgift	1 176	0
Öres- och kronutjämning	2	-3
Summa	2 702 728	2 527 137

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	91 301
Övriga intäkter	0	11 652
Återbäring försäkringsbolag	0	6 502
Summa	0	109 455

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 569	3 645
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	66 350	65 050
Städning enligt avtal	0	28 720
Besiktningar	3 426	0
Brandskydd	7 524	10 062
Gårdkostnader	363	687
Gemensamma utrymmen	729	0
Snöröjning/sandning	32 261	31 243
Serviceavtal	6 150	0
Förbrukningsmaterial	340	1 772
Summa	119 712	141 179

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	6 224
Tvättstuga	6 051	7 100
Dörrar och lås/porttele	6 638	18 589
VVS	13 383	400
Elinstallationer	8 764	4 000
Summa	34 836	36 313

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	242 235	255 725
Uppvärmning	588 053	484 919
Vatten	252 731	122 636
Sophämtning/renhållning	58 433	56 490
Summa	1 141 452	919 770

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	52 157
Kabel-TV	36 696	47 108
Bredband	52 446	64 280
Fastighetsskatt	85 060	83 092
Korr. fastighetsskatt	-633	0
Summa	173 569	246 637

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 965	2 664
Revisionsarvoden extern revisor	6 750	5 156
Styrelseomkostnader	3 320	2 000
Fritids och trivselkostnader	2 863	2 181
Föreningskostnader	7 584	6 513
Förvaltningsarvode enl avtal	228 005	132 641
Överlåtelsekostnad	12 036	9 190
Pantsättningskostnad	7 166	3 152
Korttidsinventarier	7 024	0
Administration	3 443	1 893
Konsultkostnader	6 875	45 500
Bostadsrätterna Sverige	0	5 950
Summa	287 031	216 840

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	47 800	30 000
Bilersättning skattefri	625	125
Arbetsgivaravgifter	15 175	9 424
Summa	63 600	39 549

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	302 191	118 672
Summa	302 191	118 672

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 658 052	14 658 052
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 658 052	14 658 052
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 631 258	-5 408 598
Årets avskrivning	-255 888	-222 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 887 146	-5 631 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 770 906	9 026 794
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 270 000	34 270 000
Taxeringsvärde mark	33 412 000	33 412 000
Summa	67 682 000	67 682 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	512 676	512 676
Utgående anskaffningsvärde	512 676	512 676
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-512 676	-512 676
Utgående avskrivning	-512 676	-512 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	152 134	149 078
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 400
Transaktionskonto	448 919	244 179
Borgo räntekonto	1 065 331	581 764
Summa	1 666 384	976 421

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 019	0
Förutbet försäkr premier	55 399	0
Förutbet kabel-TV	12 303	0
Förutbet bredband	10 252	0
Summa	83 973	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-01-28	3,10 %	3 712 425	3 712 425
SEB	2025-01-28	3,10 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-02-28	3,07 %	1 250 000	1 250 000
Summa			6 962 425	6 962 425
Varav kortfristig del			6 962 425	6 962 425

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 962 425 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 356	0
Uppl kostn el	24 778	0
Uppl kostnad Värme	68 465	0
Uppl kostn räntor	9 454	3 544
Uppl kostn vatten	20 006	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 147	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	37 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 004	11 625
Förutbet hyror/avgifter	226 858	205 556
Summa	430 368	257 725

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 225 000	10 225 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av vattenmättarekonsol januari 2025.
Årsavgifterna höjs med 5% från och med den 1 jan 2025 på grund av ökade löpande kostnader.

Underskrifter

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

Lund

Junxia Zhang
Ordförande

Michael Jivung
Styrelseledamot

Rebecca Cecilia Sahlin
Sekreterare

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

Innecta AB
Viveca Hanholt
Extern revisor

Christina Peetre
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 11:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 09:22

DOCUMENT ID:

ryXB350hCyg

ENVELOPE ID:

HJrhqR20kx-ryXB350hCyg

DOCUMENT NAME:

Brf Sofia, 745000-1529 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rebecca Cecilia Sahlin rebecca.sahlin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 09:24 16.04.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.114.82
2. JUNXIA ZHANG katherine.zjx@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 11:37 16.04.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.39
3. Michael Jivung michael.jivung@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 15:54 16.04.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.114.70
4. Viveca Margareta Hanholt viveca.hanholt@innecta.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 15:56 16.04.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.130.144
5. Christina Peetre christina.peetre@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 11:07 16.04.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.171.159

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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

Vi, Viveca Hanholt och Christina Peetre, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen Sofia, 745000-1529. För räkenskapsåret 2024 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har vi inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund enligt digital signatur

Viveca Hanholt

Christina Peetre



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 16:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2025 09:22

DOCUMENT ID:

HyZr3qAnAJI

ENVELOPE ID:

ByeHn503CJx-HyZr3qAnAJI

DOCUMENT NAME:

rev sofia.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viveca Margareta Hanholt viveca.hanholt@innecta.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 16:12 16.04.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.130.144
2. Christina Peetre christina.peetre@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 16:26 16.04.2025 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.171.159

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

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