

Årsredovisning 2025

BF Söderbo utan personlig ansvarighet

702002-2757



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för BF Söderbo utan personlig ansvarighet

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

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

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1917-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-01 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
Skruven 3	1917	Stockholms stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 607 kvm och 5 lokaler om 29 kvm. Byggnadernas totalyta är 2615 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Malmros	Ordförande
Ella Linnea Mary Peterson-Berger	Vice Ordförandet
Claes Magnus Skoglund	Styrelseledamot
Elisa Johanna Petra Yngwe	Styrelseledamot
Rebecca Lidén	Styrelseledamot
Elin Boberg	Suppleant
Maria-Theresa Rieder	Suppleant

Valberedning

Karl Johan Rittsél och Åsa Tolgraven

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sverker Andersson	Extern revisor
Rävisor AB	Revisor
Helena Winberg	Internrevisor
Ina Birgitta Widegren	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Takrenovering
- 2014** ● Radonmätning
Trapphusrenovering
- 2016** ● Installation av fönsterventiler och fönstermålning
- 2017** ● Översyn av taksäkerhet
- 2018** ● Stamspolning
- 2019** ● Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)
Obligatorisk brandskyddskontroll
Besiktning och åtgärder stuprör stora gården
Ny torktumlare och mangel i tvättstugan
- 2020** ● Åtgärder stuprör lilla gården
Energideklaration genomförd
Ny fjärrvärmecentral
Sex nya brand- och säkerhetsdörrar samt brytskydd på ytterportar
Besiktning av balkonger
- 2021** ● Nytt bastuaggregat
Filmning av stammar och stamspolning
Uppdatering av ritningar
Underhåll trapphusmålning
Sotning av eldstäder
Brandtätning vind och källare

- 2021** ● Injustering av fjärrvärmecentralen samt nya termostater
- 2022** ● Fönsterrenovering utförd
Nya routrar installerades
Åtgärder av vissa stammar
- 2023** ● Påbörjad fasadrenovering
Målning tvättstuga
Installation av individuella elmätare
- 2024** ● Fasadrenovering lilla gården
Stambyte i källartaket utanför kontoret har genomförts
Piggskydd på taket
TV - slingfel i A-uppgången åtgärdat
Ny tvättmaskin
Sotning av eldstäder
- 2025** ● Nya radiatorer och rörrenovering i vissa lägenheter
Måleri falurödfärg stora gården, puts och måleri mur lilla gården
Radonmätning

Planerade underhåll

- 2026** ● Ny tvättmaskin
Stamspolning samtliga stammar
Partiella stambyten

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Nordic Green Energy
El	Fortum Ellevio
Fastighetsunderhåll	FT Drift
Sophämtning och vatten	Stockholm vatten AB
Trapphusstädning	Ren Standard i Stockholm KB
Tv	ComHem AB
Värme	Stockholm Exergi AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens arbete och inriktning

Styrelsen har under året haft tio protokollförda styrelsemöten. Arbetet har främst fokuserat på två större uppgifter: framtagandet av en långsiktig 50-årig underhållsplan samt genomförandet av den, av myndigheter beslutade, övergången från redovisningsregelverket K2 till K3. Båda dessa uppgifter har genomförts under året.

Övergången till K3 innebär att investeringar och vissa större åtgärder redovisas genom avskrivningar på ett mer långsiktigt och jämförbart sätt. Syftet är att ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi och nyckeltal. Samtidigt ställs högre krav på ekonomisk balans över tid, då återkommande underskott inte längre kan hanteras genom uppskjutna kostnader. Avgifterna behöver därmed täcka både löpande drift och planerade framtida utgifter.

Styrelsen har därför fortsatt sitt arbete med att stärka föreningens ekonomi och identifiera besparingsmöjligheter.

Underhållsplan och ekonomisk långsiktighet

Den nya underhållsplanen visar på ett genomsnittligt behov av investeringar motsvarande ett årligt sparande om cirka 400 000 kronor. Enligt jämförelser från NABO ligger detta i linje med liknande bostadsrättsföreningar med cirka 50 lägenheter i äldre fastigheter. Styrelsen bedömer att denna nivå på sparande är realistisk att nå under 2026 och framåt.

Eftersom föreningens avgiftsnivå legat relativt högt i jämförelse med vissa finansinstituts riktvärden har styrelsen i första hand prioriterat kostnadsbesparingar framför avgiftshöjningar. I takt med att många föreningar nu tvingas höja sina avgifter till följd av ökade kostnader framstår BF Söderbos avgiftsnivå som mer normal eller bättre i jämförelse.

Fastighetsskötsel och gemensamt arbete

Styrelsen har vidareutvecklat upplägget för föreningens städhelger i syfte att stärka gemenskapen, öka kunskapen om fastigheten och ta tillvara medlemmarnas kompetens. Detta har möjliggjort att vissa underhållsarbeten kunnat utföras i egen regi.

Under året har bland annat följande arbeten genomförts:

- Förbättrad målning i trappuppgångarna
- Målning av portalen på stora gården
- Målning av växthus och lekstuga på stora gården
- Putsning och målning av muren på lilla gården

Tekniskt underhåll och kontroller

Radonmätning har utförts i 15 av föreningens 47 lägenheter. Resultatet visar att radonhalterna ligger inom godkända nivåer i fastigheten.

En ny elektrisk råttfälla har installerats, (och ersatt den gamla inhyrda giljotinen), i källarens avloppssystem och ägs nu av föreningen. Under sommaren genomförde Anticimex även en sanering av råttor på stora gården. En tvättmaskin har ersatts med en ny. Sopsnurran i B-uppgången har setts över.

Ett el-problem, där överbelastning lett till att säkringen löst ut vid samtidig belysning på vindar och i trapphuset i B-uppgången, har utretts. Några glödlampor har bytts ut till mer energieffektiva alternativ med lägre watt. Vi hoppas detta räcker och följer upp.

Stammar och vattensäkerhet

Fyra partiella stambyten har genomförts under året: två i badrum i C-uppgången, ett i badrum i B-uppgången samt ett i kök i B-uppgången. Föreningens strategi innebär att cirka 3–5 stammar byts ut årligen, vilket i praktiken innebär att samtliga köks- och badrumsstammar förnyas ungefär vart 25:e år.

Styrelsen för ett register över genomförda stambyten, även om historisk information inte alltid är fullständig. Medlemmar uppmanas därför och ska alltid anmäla planerade köks- och badrumsrenoveringar till styrelsen så stammarnas skick kan kontrolleras.

Inga vattenskadur inträffade under 2025, men en akut stamspolning genomfördes. Styrelsen har arbetat aktivt under året med att förekomma tidigare års problem med kostsamma vattenskadur. Fem radiatorer har bytts ut och värmerören i lägenheterna har setts över och renoverats vid behov. Styrelsen kommer fortsatt se över möjligheter att förekomma vattenskadur.

Gemenskap

Magnolians blomning uppmärksammades ordentligt och med gemyt efter årsmötet. Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla våra hjältar som på olika sätt bidrar till föreningens verksamhet samt ett stort tack till alla medlemmar för förtroendet under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar ett resultat i balans för året. Detta beror delvis på övergången till K3, som inneburit att de årliga avskrivningarna minskat från cirka 260 000 kronor till cirka 100 000 kronor. Förändringen är en följd av redovisningsregelverket och fastighetens förutsättningar och har inte påverkats av styrelsens bedömningar.

Genomförda besparingar motverkas delvis av fortsatta kostnadsökningar, men styrelsen bedömer att ett positivt resultat kan uppnås under 2026, förutsatt stabil inflation.

Föreningens större lån har omförhandlats från bundet till rörlig ränta, vilket beräknas ge en räntebesparing om cirka 65 000 kronor per år från och med januari 2026, givet oförändrat ränteläge.

Den årliga amorteringen har samtidigt ökat med 100 000 kronor till totalt 300 000 kronor per år. Amortering är föreningens huvudsakliga form av långsiktigt sparande och bidrar till minskad skuldsättning, lägre räntekostnad och ökad soliditet, även om detta tyvärr inte fullt ut återspeglas i nyckeltalet "sparande".

Föreningen hyr nu även ut tre gemensamma lokaler, vilket ger ökade intäkter om cirka 45 000 kronor per år.

Styrelsen ser ytterligare potentiella besparingar inom områdena försäkring, TV/bredband och rörlig elkostnad, vilka kommer att utredas vidare.

Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att någon höjning av medlemsavgifterna inte är nödvändig under de närmaste åren. Avgiftshöjningar kan dock bli aktuella i samband med överraskande händelser eller större framtida investeringar, exempelvis fasadrenovering, som enligt underhållsplanen bör genomföras om cirka tio år.

Förändringar i avtal

Avtalet med NABO har justerats så att kostnader för pantskrivningar och medlemsregistrering numera debiteras den medlem som berörs av ärendet och inte belastar föreningens övriga medlemmar.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 187	2 079	2 124	1 879
Resultat efter fin. poster	174	-142	-30	-2 096
Soliditet (%)	4	1	3	0
Yttre fond	21	17	8	8
Taxeringsvärde	113 413	113 415	113 415	113 415
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	744	769	675
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	91,9	91,0	91,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 772	2 848	2 908	3 315
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 763	2 840	2 899	3 293
Sparande / kvm totalyta, kr	138	47	83	-187
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	98	117	176
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	177	159	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	50	40	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	320	325	316	349
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	4,09	4,52	1,61
Räntekänslighet (%)	3,69	3,83	3,78	4,91

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 69 531 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	129	-	-	129
Upplåtelseavgifter	2 919	-	-	2 919
Fond, yttre underhåll	17	-	5	21
Uppskrivningsfond	2 676	-	-	2 676
Reservfond	10	-	-	10
Balanserat resultat	-5 499	-142	-5	-5 646
Årets resultat	-142	142	174	174
Eget kapital	109	0	174	284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 646
Årets resultat	174
Totalt	-5 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	8
Att från yttre fond i anspråk ta	-17
Balanseras i ny räkning	-5 463
	-5 472

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	2 187	2 079
Övriga rörelseintäkter	3	12	30
Summa rörelseintäkter		2 199	2 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 544	-1 606
Övriga externa kostnader	9	-154	-120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99	-262
Summa rörelsekostnader		-1 797	-1 988
RÖRELSERESULTAT		402	121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-250	-307
Summa finansiella poster		-228	-263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		174	-142
ÅRETS RESULTAT		174	-142

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 091	7 120
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt	13	0	34
Summa materiella anläggningstillgångar		7 091	7 154
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 091	7 154
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	20
Övriga fordringar	14	839	720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54	55
Summa kortfristiga fordringar		905	796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		905	796
SUMMA TILLGÅNGAR		7 996	7 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 048	3 048
Uppskrivningsfond		2 686	2 686
Fond för yttre underhåll		21	17
Summa bundet eget kapital		5 755	5 750
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 646	-5 499
Årets resultat		174	-142
Summa ansamlad förlust		-5 472	-5 641
SUMMA EGET KAPITAL		284	109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	4 870
Summa långfristiga skulder		0	4 870
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	7 225	2 555
Leverantörsskulder		173	72
Skatteskulder		9	5
Övriga kortfristiga skulder		-2	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	307	341
Summa kortfristiga skulder		7 712	2 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 996	7 950

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	402	121
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	99	262
	501	383
Erhållen ränta	2	5
Erlagd ränta	-254	-321
Erhållen utdelning	20	39
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269	106
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76	-148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	355	-42
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36	-52
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36	-52
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200	-156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200	-156
ÅRETS KASSAFLÖDE	119	-250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	709	958
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	828	709

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Söderbo utan personlig ansvarighet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,80 %
Yttertak	0,80 %
Fasader	2,66 %
Balkonger	0,80 %
Fönster	1,14 %
Stamledningar VA	1,33 %
Stamledningar Värme	0,80 %
Styr & övervakning	2,66 %
El	1,33 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 887	1 887
Hysesintäkter, lokaler	154	85
El	121	93
Värme	1	0
Övriga intäkter	23	14
Summa	2 187	2 079

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	0	12
Försäkringsersättning	-10	0
Återbetaln. all Framtid	0	18
Övriga rörelseintäkter	22	0
Summa	12	30

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	23	43
Städning	56	65
Övrigt	0	13
Besiktning och service	14	36
Trädgårdsarbete	1	8
Summa	94	164

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15	-2
Försäkringsskador	0	9
Bostäder	0	6
Tvättstuga	0	2
Dörrar och lås/porttele	0	5
Övriga gemensamma utrymmen	0	8
VA	9	9
Värme	35	0
El	4	10
Försäkringsärende/vattenskada	0	61
Summa	63	108

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	54	3
VA	34	0
Summa	88	3

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	253	257
Uppvärmning	478	463
Vatten	106	130
Sophämtning	157	131
Summa	993	981

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	109	95
Självrisker	0	68
Kabel-TV	39	38
Bredband	73	66
Fastighetsskatt	85	81
Summa	305	349

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1	2
Programvaror	2	0
Övriga förvaltningskostnader	60	25
Revisionsarvoden	16	21
Ekonomisk förvaltning	75	72
Summa	154	120

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	250	307
Summa	250	307

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 987	12 969
Årets inköp	70	18
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 057	12 987
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 867	-5 605
Årets avskrivning	-99	-262
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 966	-5 867
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 091	7 120
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 224</i>	<i>3 224</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 413	33 415
Taxeringsvärde mark	73 000	80 000
Summa	113 413	113 415

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	511	511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	511	511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-511	-511
Utgående ackumulerad avskrivning	-511	-511
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	34	0
Årets investeringar	36	91
Omfört till Byggnad	-70	-57
Summa pågående arbeten	0	34

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12	11
Nabo Klientmedelskonto	409	436
Borgo	418	272
Summa	839	720

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7
Kabel-TV	10	10
Bredband	0	17
Förvaltning	24	22
Summa	54	55

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,67 %	4 870	4 990
Stadshypotek	2026-05-05	2,52 %	2 355	2 435
Summa			7 225	7 425
Varav kortfristig del			7 225	2 555

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 225 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	22
El	29	30
Uppvärmning	62	60
Utgiftsräntor	44	48
Vatten	-18	22
Förutbetalda avgifter/hyror	165	160
Summa	307	341

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 686	8 686

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-13.

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

Stockholm

Claes Magnus Skoglund
Styrelseledamot

Elisa Johanna Petra Yngwe
Styrelseledamot

Ella Linnea Mary Peterson-Berger
Vice Ordförandet

Rebecca Lidén
Styrelseledamot

Sofia Malmros
Ordförande

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Extern revisor

BF Söderbo
Helena Winberg
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 19:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 09:40

DOCUMENT ID:

SySBuw-nF-l

ENVELOPE ID:

SkH_D-3KZI-SySBuw-nF-l

DOCUMENT NAME:

BF Söderbo utan personlig ansvarighet, 702002-2757 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e1302e13bb98375dc5bcd22269201a9e247b6bc8bdeda7fdcaf26c8568c68437197c367fc9d6cd1c2cf1a4e5f2d8af2f64bb42e1f0b31fe3b4a4abd5b78efafe

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. Claes Magnus Skoglund claes.skoglund@ownit.nu	 Signed Authenticated	09.03.2026 09:51 09.03.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.220.148
2. Ella Linnea Mary Peterson -Berger ellapetersonberger@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 10:16 09.03.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.235.67
3. REBECCA LIDÉN rebecca.c.liden@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 10:44 09.03.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 169.224.146.235
4. SOFIA MALMROS sofiamalmros@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 19:45 10.03.2026 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.220.136
5. Elisa Johanna Petra Yngwe elisa.yngwe@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 09:54 12.03.2026 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.173.103
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 11:28 12.03.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194
7. MARIA HELENA WINBERG helenawinberg@icloud.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 19:24 13.03.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsföreningen BF Söderbo utan personlig ansvarighet,
702002-2757**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **BF Söderbo utan personlig ansvarighet** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen **BF Söderbo utan personlig ansvarighet** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Helena Winberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 19:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 09:40

DOCUMENT ID:

SyeSdPbhKbl

ENVELOPE ID:

H140P-3YWx-SyeSdPbhKbl

DOCUMENT NAME:

RB BF Söderbo utan personlig ansvarighet.pdf

2 pages

SHA-512:

69b31ded3f302e41ebeeef606be13d5c106dddaa6b4811
2fe063d9f9db34f9294fb9392729663d0601b97fd261d22
9624b590be2d6c0962fd6aa5edf6acac59d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed	12.03.2026 11:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.03.2026 11:28	Low	IP: 194.179.134.194
2. MARIA HELENA WINBERG helenawinberg@icloud.com	Signed	13.03.2026 19:20	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.03.2026 19:19	Low	IP: 104.28.31.63

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

Attachments

No attachments related to this 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