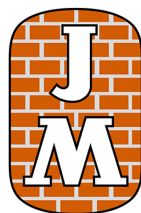


Årsredovisning 2025

Brf Sorgenfri Föraren

769635-6323



@home



SyoGvzc3Wg-r13GDGqh-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sorgenfri Föraren

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning 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. 17

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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-16 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts att åsättas värdeår 2019. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Föraren 1. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, totalt ca. 3 819 m². Föreningen disponerar över en öppen parkeringsplats avsedd för handikappsparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

Medlemmarna har tillgång till en takterrass, cykel- och barnvagnsförråd samt extra förråd och gästlägenhet för uthyrning.

Väsentliga servitut

Kommunen har rätt att anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och ta bort för allmänt och gemensamt ändamål avsedda anordningar såsom ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergum samt belysningsanordningar och allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad på fastigheten. Inom fastigheten får inte vidtas åtgärder som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Fastighetsägaren är förbunden att medverka till att teckna servitutavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Rydberg	Ordförande
Eva Björkman	Vice Ordförande
Johan Erik Gunnar Albinsson	Styrelseledamot
Mathias Møller Hansen	Styrelseledamot
Annelies Julia Claire Sewell	Suppleant
Emy Åklundh	Suppleant
Hanna Joseфина Danielsson	Suppleant

Valberedning

Alexander Borestam
Gijes Nicolaas van der Poel

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Slamsugning dagvattenbrunn

Planerade underhåll

2026 ● Byte baksand i sandlåda
Uppfräschning av innergård och takterass
OVK och rensning av ventilationskanaler i kök
Besiktning taksäkerhet

Avtal med leverantörer

Avläsning el- och vattenförbrukning	Brunata
Ekonomisk förvaltning	JM
El	Skellefteå kraft
Fjärrvärme och energidistribution	EON
Larmtjänst och bevakning	Öresunds bevakning
Serviceavtal hiss	ALT
Teknisk förvaltning, utemiljö och städning	Riksbyggen
TV och bredband	Telenor
Vatten och avfall	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret tecknades nytt lån i SBAB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Från 2025-01-01 är Telenor ny TV- och bredbandsleverantör.

Sedan april 2025 är Riksbyggen ansvarig för utemiljön då tidigare avtal sagts upp.

VA Syd har sagt upp avtalet för områdets avfallshantering. Nytt avtal för de första kvartalen 2026 har tecknats och därefter är planen att fastighetsägare och Brf-föreningar i området ska ta över via en gemensam juridisk person som tillskapas.

Övriga uppgifter

I mars 2025 genomfördes 5-års-garantibesiktning och de garantiärenden som anmäldes dessförinnan har bedömts och åtgärdats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 211 774	3 108 138	2 882 009	2 739 429
Resultat efter fin. poster	-556 457	-620 646	-575 521	-368 091
Soliditet (%)	78	78	78	77
Yttre fond	935 820	639 765	343 710	229 140
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	779	731	646
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	95,7	94,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 255	10 389	10 495	10 660
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 255	10 389	10 495	10 660
Sparande / kvm totalyta, kr	155	137	108	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	185	147	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	2,12	-	-
Räntekänslighet (%)	12,62	13,34	14,36	-

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 och vatten (totalt 131 134 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	85 192 000	-	-	85 192 000
Upplåtelseavgifter	57 003 000	-	-	57 003 000
Fond, yttre underhåll	639 765	-	296 055	935 820
Balanserat resultat	-1 447 211	-620 646	-296 055	-2 363 912
Årets resultat	-620 646	620 646	-556 462	-556 462
Eget kapital	140 766 908	0	-556 462	140 210 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 363 912
Årets resultat	-556 462
Totalt	-2 920 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	296 055
Balanseras i ny räkning	-3 216 429
	-2 920 374

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	2		
Nettoomsättning		3 211 774	3 108 138
Rörelseintäkter		-3	13
Summa rörelseintäkter		3 211 771	3 108 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 438 753	-1 463 629
Övriga externa kostnader	7	-202 598	-174 618
Personalkostnader	8	-99 876	-104 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 149 852	-1 143 414
Summa rörelsekostnader		-2 891 078	-2 885 829
RÖRELSERESULTAT		320 693	222 322
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 442	1 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-875 713	-844 630
Summa finansiella poster		-877 155	-842 968
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-556 462	-620 646
ÅRETS RESULTAT		-556 462	-620 646

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	179 052 440	180 163 664
Maskiner och inventarier	11	122 307	160 935
Summa materiella anläggningstillgångar		179 174 747	180 324 599
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 174 747	180 324 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 959	19 904
Övriga fordringar	12	339 949	677 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	173 606	150 803
Summa kortfristiga fordringar		530 514	848 272
Kassa och bank			
Kassa och bank		190 530	0
Summa kassa och bank		190 530	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		721 044	848 272
SUMMA TILLGÅNGAR		179 895 791	181 172 871

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 195 000	142 195 000
Fond för yttre underhåll		935 820	639 765
Summa bundet eget kapital		143 130 820	142 834 765
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 363 912	-1 447 211
Årets resultat		-556 462	-620 646
Summa ansamlad förlust		-2 920 374	-2 067 857
SUMMA EGET KAPITAL		140 210 446	140 766 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	38 664 010	12 881 005
Summa långfristiga skulder		38 664 010	12 881 005
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	500 000	26 795 240
Leverantörsskulder		60 061	204 272
Skatteskulder		2 680	2 880
Övriga kortfristiga skulder		-3 165	1 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	461 760	521 210
Summa kortfristiga skulder		1 021 336	27 524 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 895 791	181 172 871

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	320 693	222 322
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 149 852	1 143 414
	1 470 545	1 365 736
Erhållen ränta	-1 442	1 662
Erlagd ränta	-875 713	-844 630
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	593 390	522 768
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 014	54 405
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-208 383	77 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 021	654 912
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-193 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-193 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-512 235	-403 455
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-512 235	-403 455
ÅRETS KASSAFLÖDE	-73 214	58 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	579 006	520 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	505 792	579 006

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sorgenfri Föraren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare 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	120 år
Installationer	5 år

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.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 854 224	2 718 312
Hysesintäkter garage	7 944	7 560
Hysesintäkter förråd	28 039	24 530
Intäkter internet	119 016	150 480
Varmvatten periodisering	73	415
Varmvatten, moms	54 375	52 545
El	142	12 342
El, moms	76 759	53 818
Övriga intäkter	3 761	16 233
Övernattnings-/gästlägenhet	43 500	44 400
Andrahandsuthyrning	23 938	27 516
Summa	3 211 771	3 108 151

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	207 285	269 825
Teknisk förvaltning	15 613	0
Besiktning och service	18 575	2 913
Trädgårdsarbete	21 723	97 046
Snöskottning	20 094	4 675
Summa	283 290	374 459

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	11 264	1 135
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	3 125	8 698
Löpande rep VA/sanitet	4 875	0
Löpande rep och underhåll ventilation	37 849	41 730
Löpande reparation elarbeten	3 575	0
Löpande rep och underhåll hissar	51 045	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	19 613	9 264
Reparationer	10 984	0
Summa	142 330	60 827

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	403 537	357 961
Uppvärmning	167 232	159 111
Vatten	199 593	187 940
Sophämtning	70 542	70 724
Summa	840 904	775 736

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 674	95 291
Digitala tjänster	128 375	155 815
Beräknad fastighetsskatt	1 180	1 500
Summa	172 229	252 606

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	48 180	32 709
Förbrukningsmaterial	10 237	13 686
Övriga förvaltningskostnader	15 597	13 912
Revisionsarvoden	34 195	38 000
Ekonomisk förvaltning	94 389	76 312
Summa	202 598	174 618

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	78 767	81 600
Sociala avgifter	21 109	22 569
Summa	99 876	104 169

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	875 713	844 630
Summa	875 713	844 630

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 165 000	185 165 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 165 000	185 165 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 001 336	-3 890 112
Årets avskrivning	-1 111 224	-1 111 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 112 560	-5 001 336
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	179 052 440	180 163 664
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 817 548</i>	<i>51 817 548</i>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 125	0
Årets inköp	0	193 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 125	193 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 190	0
Årets avskrivning	-38 628	-32 190
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 818	-32 190
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 307	160 935

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 184	84 962
Skattefordringar	11 503	9 264
Övriga fordringar	0	4 333
Transaktionskonto	304 045	579 006
Borgo	11 217	0
Summa	339 949	677 565

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 067	36 645
Fastighetsskötsel	52 172	50 437
Försäkringspremier	41 614	38 891
Bredband	29 753	24 830
Summa	173 606	150 803

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2025-04-16	1,00 %		14 370 000
Nordea	2030-04-17	1,42 %	12 881 000	13 139 000
Nordea	2025-05-13	3,15 %		12 167 245
SBAB	2028-05-11	2,78 %	14 279 250	
SBAB	2032-05-11	3,13 %	12 003 760	
Summa			39 164 010	39 676 245
Varav kortfristig del			500 000	26 795 240

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 664 010 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	41 769	39 570
Uppvärmning	19 321	19 405
Utgiftsräntor	27 402	98 005
Vatten	18 511	17 330
Uppl kostn renhållningsavg	5 977	5 908
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 773	13 966
Förutbetalda avgifter/hyror	251 990	254 576
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 017	44 450
Beräknat revisionsarvode	35 000	28 000
Summa	461 760	521 210

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 970 000	42 970 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhåll som planeras under våren 2026 är OVK samt rensning av ventilationskanaler i kök, takbesiktning via drönare, förbättringar av takterass och utemiljö, byte av sand i sandlåda

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Malmö

Gunilla Rydberg
Ordförande

Eva Björkman
Vice Ordförande

Johan Erik Gunnar Albinsson
Styrelseledamot

Mathias Møller Hansen
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 17:33

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 13.04.2026 09:11

DOCUMENT ID:

r13GDGqh-l

ENVELOPE ID:

SyoGvzc3Wg-r13GDGqh-l

DOCUMENT NAME:

Brf Sorgenfri ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

f9570be7b7525cfd195d9392b2d650521172ca404f864f
33a9df9769f57702e0282e3a1767c0142c9bdb8c781d0e
8a373ec8fab028f6ad09b66adaa7760a0e31

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
GUNILLA MARGARETA RYD BERG gunilla.m.rydberg@icloud.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:58 13.04.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
EVA BOEL KRISTINA BJÖR KMAN eva.bjorkman@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:06 13.04.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.163
Mathias Møller Hansen mathias.moeller.hansen@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:11 13.04.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.244
JOHAN ERIK GUNNAR ALBINSSON johanalbinsson@outlook.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:57 13.04.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.202.252
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 17:33 13.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* 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

⚙️ 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren org. Nr 769635-6323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, förfalskning, 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 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.



H1QguGqn-x-r1Ne_Mq2bg



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren 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 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 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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 17:33

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 13.04.2026 09:14

DOCUMENT ID:

r1Ne_Mq2bg

ENVELOPE ID:

H1QguGqn-x-r1Ne_Mq2bg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Sorgenfri Föraren.pdf

2 pages

SHA-512:

9adacfcca9d9d3f0e93652b91701745f1b9a2cea600650
ab683803dcbf548925685cecec0b81ef4839c65283f7c6
869d4460c73e50e5e6fd38c73540ce0a76dc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	13.04.2026 17:33	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	13.04.2026 17:23	Low	IP: 85.24.130.243

* 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