



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofieborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bragden 2	1945	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2028. Styrelsen kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2078.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1945

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 346 kvm. Byggnadernas totalyta är 1346 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lisa Darland	Ordförande
Alexander Svensson Elvström	Styrelseledamot
Bo Vilgot Hillbom	Styrelseledamot
Mikael Petersson	Styrelseledamot
Tora Helena Elding Larsson	Styrelseledamot
Massoud Bikineh	Suppleant
Vincent Towliat	Suppleant

### Valberedning

Patrik Norrlöf

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Johan Malmqvist Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Genomsnittlig underhållskostnad under den perioden uppgår till 169 160kr. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med ett annat belopp enligt stadgar.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av vattenmätaren  
Installerat brytskydd på ytterdörrarna
- 2022** ● Byte av källarfönster  
Ny underhållsplan
- 2021** ● Återställning av trädgården  
Ny grind  
Spolning och filmning av avloppsstammar  
OVK  
Byte av inkommande vattenservis
- 2019** ● Nya entrétrappor  
Förstöring av balkonger
- 2018** ● Byte av entrédörrar  
Dränering av fastigheten  
Renovering av fasaden
- 2017** ● Förstöring av balkonger
- 2011** ● Relining avloppsstammar  
Nytt låssystem
- 2010** ● Värmecentral
- 2005** ● Tak
- 1997** ● Elstammar
- 1992** ● Nya vattenstammar
- 1987** ● Fönster

### Planerade underhåll

- 2036 ● Entredörrar, renovering, oljning  
Avloppsstammarna spolning
- 2033 ● Källartrappan av betong, lagning  
OVK
- 2030 ● Takplåt och beslag, målningsbättring  
Energideklaration
- 2028 ● Källartoalett renovering  
Avloppsstammar spolning  
Källargång, enkel målning
- 2027 ● OVK  
Dörrar källar och vind, renovering/målning  
Ventilationskanaler rensning i lgh  
Lysamartur med rörelsedetektor trapphus  
Renovering av trapphus
- 2026 ● Entredörrar, renovering/oljning  
Renovera tvättstugan  
Byte av torktummlare och tvättmaskin  
Flyttning av miljöstationen
- 2025 ● Fiber
- 2024 ● Avstängningsventiler, vatten, byte  
Uppfräschning av miljöstationen

### Avtal med leverantörer

fastighetsskötsel Lasse fixar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

- Bindningstiden på ett av våra lån gick ut, ska omförhandlas under 2024
- Höjning av avgift på 2% från 1 jan 2023

#### Övriga uppgifter

- Välkommstbrevet
- Fönsterpaket med fönsterskötsels produkter till medlemmarna
- Rensade och slängde bråte från gemensamma uttrymmen
- Lagat grinden mot trädgården
- Lagat vattenläckan inne i pannrummet
- Byte av vattenmätare

- Reparerat tvättmaskin
- Fixat skyltar till vindsförrådet
- Installerat brytskydd på ytterdörrarna
- Beslutat om att senarelägga flyttningen av miljöstationen
- Ansökt om elstöd
- Secon har kontrollerat vattenventilerna i huset

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 214 316	1 235 968	1 221 106	1 165 330
Resultat efter fin. poster	118 486	-27 578	258 950	188 670
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	74 659	216 097	222 000	111 000
Taxeringsvärde	17 800 000	17 800 000	11 100 000	11 100 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	887	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 541	8 636	8 731	8 820
Skuldsättning per kvm totalyta	8 541	8 636	8 731	8 820
Sparande per kvm totalyta	159	193	348	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	36	26	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	101	102	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	48	47	44
Energikostnad per kvm totalyta	202	184	174	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,63	-	-	-

**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.

**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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	26 250	-	-	26 250
Fond, yttre underhåll	216 097	-194 838	53 400	74 659
Kapitaltillskott	102 960	-	-	102 960
Balanserat resultat	-8 533 992	167 260	-53 400	-8 420 132
Årets resultat	-27 578	27 578	118 486	118 486
<b>Eget kapital</b>	<b>-8 216 263</b>	<b>0</b>	<b>118 486</b>	<b>-8 097 777</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 366 732
Årets resultat	118 486
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 400
<b>Totalt</b>	<b>-8 301 646</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 448
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 298 198</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 214 316	1 235 968
Övriga rörelseintäkter	3	9 376	5 042
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 223 692</b>	<b>1 241 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-647 646	-817 358
Övriga externa kostnader	9	-85 792	-182 386
Personalkostnader	10	-51 680	-46 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 208	-92 239
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-877 326</b>	<b>-1 138 905</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>346 366</b>	<b>102 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 998	1 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-234 878	-131 202
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-227 880</b>	<b>-129 683</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>118 486</b>	<b>-27 578</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>118 486</b>	<b>-27 578</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	2 973 560	3 065 768
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 973 560</b>	<b>3 065 768</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 973 560</b>	<b>3 065 768</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 344	2 448
Övriga fordringar	13	573 291	447 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 683	40 085
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>621 318</b>	<b>490 162</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>621 318</b>	<b>490 162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 594 878</b>	<b>3 555 930</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		129 210	129 210
Fond för yttre underhåll		74 659	216 097
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>203 869</b>	<b>345 307</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 420 132	-8 533 992
Årets resultat		118 486	-27 578
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 301 646</b>	<b>-8 561 570</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-8 097 777</b>	<b>-8 216 263</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	7 315 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 315 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 495 524	4 308 524
Leverantörsskulder		31 434	24 879
Skatteskulder		2 495	675
Övriga kortfristiga skulder		23 526	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	139 676	123 115
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 692 655</b>	<b>4 457 193</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 594 878</b>	<b>3 555 930</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>346 366</b>	<b>102 105</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	92 208	92 239
	<b>438 574</b>	<b>194 344</b>
Erhållen ränta	6 998	1 519
Erlagd ränta	-234 878	-131 202
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>210 694</b>	<b>64 661</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 196	14 954
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 462	-35 925
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>217 961</b>	<b>43 690</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-128 000	-128 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-128 000</b>	<b>-128 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>89 961</b>	<b>-84 310</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>403 838</b>	<b>488 148</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>493 798</b>	<b>403 838</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sofieborg 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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	1,33 - 3,33 %
---------	---------------

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 177 872	1 204 671
Intäkter kabel-TV	15 600	15 600
Påminnelseavgift	360	0
Dröjsmålsränta	67	0
Pantsättningsavgift	2 625	12 075
Överlåtelseavgift	3 939	0
Administrativ avgift	310	0
Andrahandsuthyrning	5 936	3 611
Vidarefakturerade kostnader	7 607	0
Öres- och kronutjämning	0	11
<b>Summa</b>	<b>1 214 316</b>	<b>1 235 968</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	9 834	0
Övriga intäkter	-2 891	5 042
Återbäring försäkringsbolag	2 433	0
<b>Summa</b>	<b>9 376</b>	<b>5 042</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	71 757	89 720
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 750	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 183	15 383
Gårdkostnader	19 600	19 774
Gemensamma utrymmen	0	7 768
Serviceavtal	0	5 745
Förbrukningsmaterial	6 032	3 049
<b>Summa</b>	<b>122 322</b>	<b>141 439</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	3 567	0
Dörrar och lås/porttele	10 958	460
VVS	0	9 878
Värmeanläggning/undercentral	9 754	1 003
Ventilation	6 858	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 625	11 124
<b>Summa</b>	<b>38 762</b>	<b>22 465</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	95 675
Lås	3 448	0
VVS	0	99 163
<b>Summa</b>	<b>3 448</b>	<b>194 838</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	41 727	47 958
Uppvärmning	156 210	135 587
Vatten	73 943	64 288
Sophämtning/renhållning	32 832	32 961
Grovsopor	6 684	11 068
<b>Summa</b>	<b>311 396</b>	<b>291 861</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 876	16 865
Tomträttsavgäld	88 836	88 836
Kabel-TV	23 692	21 560
Fastighetsskatt	41 314	39 494
<b>Summa</b>	<b>171 718</b>	<b>166 755</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	5 230
Juridiska åtgärder	0	19 938
Inkassokostnader	976	976
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	35 625
Fritids och trivselkostnader	230	0
Föreningskostnader	473	2 336
Förvaltningsarvode enl avtal	37 096	36 688
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	0	19 425
Administration	16 257	17 255
Konsultkostnader	4 188	44 913
<b>Summa</b>	<b>85 792</b>	<b>182 386</b>



### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	39 327	35 700
Arbetsgivaravgifter	12 353	11 222
<b>Summa</b>	<b>51 680</b>	<b>46 922</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	234 878	131 116
Övriga räntekostnader	0	86
<b>Summa</b>	<b>234 878</b>	<b>131 202</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	5 256 123	5 256 123
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 256 123</b>	<b>5 256 123</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 190 355	-2 098 116
Årets avskrivning	-92 208	-92 239
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 282 563</b>	<b>-2 190 355</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 973 560</b>	<b>3 065 768</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
<b>Summa</b>	<b>17 800 000</b>	<b>17 800 000</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	79 493	43 791
Klientmedel	0	308 333
Transaktionskonto	126 383	0
Borgo räntekonto	367 415	95 505
<b>Summa</b>	<b>573 291</b>	<b>447 629</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	40 085
Förutbet försäkr premier	18 474	0
Förutbet tomträtt	22 209	0
<b>Summa</b>	<b>40 683</b>	<b>40 085</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-05-10	1,01 %	7 315 000	7 385 000
SBAB	2024-05-10	4,58 %	2 925 024	2 955 024
SBAB	2024-05-15	4,61 %	711 500	725 500
SBAB	2024-07-17	4,86 %	544 000	558 000
<b>Summa</b>			<b>11 495 524</b>	<b>11 623 524</b>
Varav kortfristig del			11 495 524	4 308 524

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 855 524 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	21 477	17 850
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 748	5 608
Förutbet hyror/avgifter	111 451	99 657
<b>Summa</b>	<b>139 676</b>	<b>123 115</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 180 000	12 180 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Omförhandling av lånen - Offerter på fiber - Offerter på vattenventiler - Uppsägning av tele2 - Uppfräschning av miljöstationen

## Underskrifter

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

Malmö

---

Lisa Darland  
Ordförande

---

Alexander Svensson Elvström  
Styrelseledamot

---

Bo Vilgot Hillbom  
Styrelseledamot

---

Mikael Petersson  
Styrelseledamot

---

Tora Helena Elding Larsson  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 12:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 10:03

DOCUMENT ID:

rJej1KTgMA

ENVELOPE ID:

ByEFkKpxM0-rJej1KTgMA

DOCUMENT NAME:

Brf Sofieborg, 746000-2269 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Vilgot Hillbom vhillbom@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:16 02.05.2024 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/12/14) IP: 193.150.214.206
2. MIKAEL PETERSSON mp.kastanjegatan@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:19 02.05.2024 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/23) IP: 193.150.216.182
3. LISA SOFIA DARLAND lisa.darland@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:22 02.05.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/24) IP: 193.150.216.120
4. Tora Helena Elding Larsson tora.eldinglarsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 10:44 02.05.2024 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/08) IP: 193.150.214.206
5. ALEXANDER SVENSSON ELVSTRÖM Aelvstroem@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 11:05 02.05.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/18) IP: 213.89.97.220
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:55 02.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

\* 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

Till föreningsstämman i Brf Sofieborg, 746000-2269

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sofieborg för år 2023.

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 2023 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 uppger, 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. Risker 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.

## 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 Brf Sofieborg för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 betryggande sätt.

### Revisorers 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
02.05.2024 12:55

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 02.05.2024 10:03

DOCUMENT ID:  
HJMsyYpefC

ENVELOPE ID:  
By9yYaeG0-HJMsyYpefC

DOCUMENT NAME:  
2023 Brf Sofieborg Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:55 02.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

\* 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