



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Södervall

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

<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. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<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 Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hospitalsträdgården 3	1938	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa via Säkra. Det finns inte kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 504 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Wilma Korsell	Ordförande
David Matteus Sivén	Styrelseledamot
Eric Sporre	Styrelseledamot
Jan Dafnäs	Styrelseledamot
Truls Olof Oscar Hambraeus	Styrelseledamot

### Valberedning

Zoe Gedeon och Nils Dafnäs

### Firmateckning

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

### Revisorer

Carolina Libell Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1981 ● Nya kall- och varmvattenledningar
- 1987-1988 ● Fasad, tak, balkonger och nya fönster
- 1989 ● Renoverat tvättstuga
- 1996 ● Kabel-TV installerades
- 1997 ● Nya dag- och spillvattenledningar
- 2000 ● Fast bredbandsanslutning installerades
- 2001 ● Ny matarkabel, stigarledningar och jordfelsbrytare till samtliga lägenheter
- 2003 ● Nya avloppsstammar, golvbrunnar och badrum
- 2007 ● Ny apparatur i torkrummet
- 2008 ● Nya tvättmaskiner  
Ny värmepump
- 2009 ● Byte till säkerhetsdörrar  
Byte av låssystem
- 2012 ● Jordad el på vinden med självtändande lampor och fler vägguttag
- 2016 ● Byte av samtliga takfönster  
Stamspolning
- 2019 ● OVK-besiktning  
Nytt miljöhus och förbättring av entrésidans trädgård  
Ny energideklaration  
Byte av entrédörrar  
Uppgradering av fast bredbandsanslutning
- 2020 ● Ny energieffektiv torktumlare  
Foga om dillfog  
Nya termostater

- 2020** ● Jordad el och belysning källare  
Balkongbesiktning
- 2021** ● Isolering fönster och balkongdörrar  
Jordad el och belysning i båda trapphusen  
Byte av källarfönster till glasblock
- 2022** ● Stamspolning  
Fastighetsbesiktning  
Installation rumsgivare och injustering av radiatorer  
Byte av fjärrvärmväxlare, styr- och reglercentral och expansionskärl (VVS)
- 2024** ● Byte av Portkodssystem
- 2025** ● Byte av ett inkommande vattenrör  
Radonbesiktning

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av takpapp, snörasskydd, hängränna, stuprör  
Foga om tegelfasad  
Renovera balkonger  
OVK besiktning

#### Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Domänadministration	Lopia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El-avtal	Fortum
Fjärrvärme	Kraftringen
Försäkring	Trygg Hansa via Säkra
Hemsidan	Wix
Lån	Nordea
Lås & dörrar	Carlbergs lås
OVK besiktning	Sotningsväsendet i Lund AB
Portkodshantering	Telavox
Radonbesiktning	Radea
Snöröjning	Fastab Service Aktiebolag
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Städning	SBC
Trädgårdsskötsel	Aperte trädgård
TV	Tele2
Tvättmaskinservice	Bengtssons tvättmaskinservice
Vatten	VA Syd
VVS	Sandbäckens rör

## Övrig verksamhetsinformation

Radonmätning genomfördes. Ingen Radon påträffades.

Vi genomförde 2 st Husfixarträffar och forslade bort övergivna cyklar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

En 50 årig underhållsplan togs fram och som kommer att underlätta väsentligt för framtida styrelser att följa upp fastighetens framtida underhållsbehov.

Resultatet av planen är att vi under 2026 kommer göra en renovering av tak, fasad och balkonger.

Renoveringen är av större omfattning varför vi beslutat att anlita en Projektledare för projektet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgiften 2025-01-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Vi omförhandlade Bredbandsavtalet med Telenor vilket lett till av månadsavgiften sänkts från 200 kr/m till 110 kr/m för 2026.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 398 372	1 328 656	1 303 960	1 264 183
Resultat efter fin. poster	34 457	59 558	103 412	-700 948
Soliditet (%)	15	14	12	9
Yttre fond	209 893	229 200	114 600	801 167
Taxeringsvärde	40 000 000	38 200 000	38 200 000	38 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	868	844	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	98,2	97,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 148	2 214	2 447	2 514
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 148	2 214	2 447	2 514
Sparande / kvm totalyta, kr	98	157	166	208
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	89	63	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	203	209	171	172
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	61	42	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	373	358	276	277
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	4,48	4,32	1,56
Räntekänslighet (%)	2,40	2,55	2,90	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	60 080	-	-	60 080
Fond, yttre underhåll	229 200	-64 307	45 000	209 893
Kapitaltillskott	448 000	-	-	448 000
Balanserat resultat	-211 718	123 865	-45 000	-132 853
Årets resultat	59 558	-59 558	34 457	34 457
<b>Eget kapital</b>	<b>585 120</b>	<b>0</b>	<b>34 457</b>	<b>619 577</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-87 853
Årets resultat	34 457
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 000
<b>Totalt</b>	<b>-98 396</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-98 396</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 398 374	1 328 655
Övriga rörelseintäkter	3	2 495	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 400 869</b>	<b>1 328 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-905 385	-830 626
Övriga externa kostnader	9	-180 439	-107 335
Personalkostnader	10	-75 744	-69 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-112 416	-112 416
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 273 984</b>	<b>-1 119 539</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>126 885</b>	<b>209 117</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 150	7 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-95 579	-156 911
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 429</b>	<b>-149 559</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>34 457</b>	<b>59 558</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>34 457</b>	<b>59 558</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	3 562 660	3 675 076
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 562 660</b>	<b>3 675 076</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 562 660</b>	<b>3 675 076</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 838	3 698
Övriga fordringar	13	606 524	527 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 805	57 770
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>670 167</b>	<b>589 348</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>670 167</b>	<b>589 348</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 232 826</b>	<b>4 264 423</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		508 080	508 080
Fond för yttre underhåll		209 893	229 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>717 973</b>	<b>737 280</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-132 853	-211 718
Årets resultat		34 457	59 558
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-98 396</b>	<b>-152 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>619 576</b>	<b>585 120</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	885 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>885 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 230 500	2 445 250
Leverantörsskulder		96 261	88 515
Skatteskulder		6 625	5 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	279 864	255 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 613 250</b>	<b>2 794 054</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 232 826</b>	<b>4 264 423</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>126 885</b>	<b>209 117</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	112 416	112 416
	<b>239 301</b>	<b>321 533</b>
Erhållen ränta	3 150	7 352
Erlagd ränta	-96 454	-163 040
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>145 998</b>	<b>165 845</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 740	-55 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 821	73 888
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>172 079</b>	<b>183 808</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-350 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>72 079</b>	<b>-166 192</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>486 627</b>	<b>652 819</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>558 706</b>	<b>486 627</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Södervall 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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 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 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 271 400	1 234 356
Bredband	74 400	70 680
Påminnelseavgift	240	240
Pantsättningsavgift	4 704	4 584
Överlåtelseavgift	20 580	4 298
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	26 460	14 302
Öres- och kronutjämning	2	-1
<b>Summa</b>	<b>1 398 374</b>	<b>1 328 655</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 495	0
<b>Summa</b>	<b>2 495</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	23 375	23 375
Besiktningar	41 126	2 544
Brandskydd	1 358	0
Gårdkostnader	579	108
Snöröjning/sandning	26 166	5 078
Serviceavtal	2 438	4 876
Förbrukningsmaterial	249	0
<b>Summa</b>	<b>95 290</b>	<b>35 981</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 336	31 069
Dörrar och lås/porttele	12 103	0
VVS	21 063	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	8 388	0
<b>Summa</b>	<b>49 890</b>	<b>31 069</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	64 307
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>64 307</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	146 448	133 304
Uppvärmning	305 012	314 504
Vatten	109 197	91 053
Sophämtning/renhållning	36 147	40 348
<b>Summa</b>	<b>596 804</b>	<b>579 209</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 373	0
Kabel-TV	21 449	16 000
Bredband	63 630	51 900
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Korr. fastighetsskatt	-3 219	0
<b>Summa</b>	<b>163 401</b>	<b>120 060</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 782	864
Revisionsarvoden internrevisor	5 730	5 250
Styrelseomkostnader	1 360	800
Föreningskostnader	2 314	812
Studieverksamhet	3 563	0
Förvaltningsarvode enl avtal	84 042	80 633
Överlåtelsekostnad	14 406	4 012
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Administration	1 606	906
Konsultkostnader	52 988	10 619
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
<b>Summa</b>	<b>180 439</b>	<b>107 335</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	52 500
Arbetsgivaravgifter	16 944	16 662
<b>Summa</b>	<b>75 744</b>	<b>69 162</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	95 574	156 911
Dröjsmålsränta	5	0
<b>Summa</b>	<b>95 579</b>	<b>156 911</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 953 636	6 953 636
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 953 636</b>	<b>6 953 636</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 278 560	-3 166 144
Årets avskrivning	-112 416	-112 416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 390 976</b>	<b>-3 278 560</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 562 660</b>	<b>3 675 076</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>263 720</i>	<i>263 720</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	21 800 000
<b>Summa</b>	<b>40 000 000</b>	<b>38 200 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 818	41 253
Transaktionskonto	141 286	211 835
Borgo räntekonto	417 420	274 792
<b>Summa</b>	<b>606 524</b>	<b>527 880</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 319	8 023
Förutbet försäkr premier	26 828	26 373
Förutbet kabel-TV	5 452	5 354
Förutbet bredband	9 206	18 020
<b>Summa</b>	<b>49 805</b>	<b>57 770</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Nordea	2027-06-15	3,30 %		885 250
Nordea	2026-08-21	2,60 %	3 230 500	2 445 250
<b>Summa</b>			<b>3 230 500</b>	<b>3 330 500</b>
Varav kortfristig del			3 230 500	2 445 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 730 500 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	259	246
Uppl kostn el	13 389	13 058
Uppl kostnad Värme	40 921	37 519
Uppl kostn räntor	9 566	10 441
Uppl kostn vatten	8 315	7 199
Uppl kostnad Sophämtning	3 070	4 004
Uppl kostnad arvoden	54 000	52 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 967	16 496
Förutbet hyror/avgifter	130 512	113 620
Beräkn arvode revision	2 865	0
<b>Summa</b>	<b>279 864</b>	<b>255 083</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 075 000	5 075 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiftshöjning med 15 % fr.o.m. 2026-01-01 enligt styrelsebeslut.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-22.

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

Lund

---

Wilma Korsell  
Ordförande

---

David Matteus Sivén  
Styrelseledamot

---

Eric Sporre  
Styrelseledamot

---

Jan Dafnäs  
Styrelseledamot

---

Truls Olof Oscar Hambraeus  
Styrelseledamot

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



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 08:32

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 19:41

**DOCUMENT ID:**

Byx8aco9n-l

**ENVELOPE ID:**

Sk8acochZe-Byx8aco9n-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Södervall, 745000-0844 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

19 pages

**SHA-512:**

372a72dca7fe2867f2450826f051c09d42b5878659a448  
564793ec9cc1baf418f09ebc653c50d8143bbdb54447e  
38a3c589aa829d3317ed310abb1f47909a84

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. WILMA KORSELL wilma.korsell@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:32 13.04.2026 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.207.132
2. Jan Dafnäs jan.dafnas@outlook.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:39 14.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.57.9
3. DAVID MATTEUS SIVÉN david.siven@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:24 16.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.207.169
4. Eric Victor Sporre eric.victor.sporre@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:52 16.04.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.202.176
5. Truls Olof Oscar Hambraeus truls.hambraeus@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 21:07 16.04.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.200.27
6. ANNA EMMA CAROLINA LIBELL carolina.libell@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:32 17.04.2026 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.212.136

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmöte 2026 för Brf Södervall, orgnr 16745000-0844.

Jag har som intern revisor granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Södervall för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen, räkenskapshandlingarna och förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen efter genomförd revision.

Jag har inför årsmötet gått igenom förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Jag har också granskat ett urval av fakturor, verifikationer och kvitton och kontrollerat att belopp och annan information i räkenskapshandlingarna stämmer för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Inför årsmötet har jag också fått tillgång till styrelsens mötesprotokoll och föreningens övriga handlingar för att kunna följa upp fattade beslut och åtgärder.

Jag anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat för året. Förvaltningsberättelsen stämmer med årsredovisningens övriga delar. Jag har inte funnit några väsentliga avvikelser vid stickprovskontroll av fakturor och andra underlag.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund, datum som nedan



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 08:31

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 19:41

**DOCUMENT ID:**

SkUT9icn-x

**ENVELOPE ID:**

BkLa9j9hWx-SkUT9icn-x

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2026.pdf

1 page

**SHA-512:**

29c6f8550ff0bf5a97e9be8c75a3c70e7638deb5d58301d  
bebaef155568a0ce04fc5726a591e817d2d95f57ff1d86f3  
b2ddbc08187721182ad2f37f1a3e8b68c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA EMMA CAROLINA LIBELL	Signed	17.04.2026 08:31	eID	Swedish BankID
carolina.libell@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 08:31	Low	IP: 92.34.212.136

\* 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