Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Sofieberg
Org nr: 716403-7553

2025-01-01 – 2025-12-31

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Styrelsen har ordet

Vad får du för din månadsavgift?

I månadsavgiften ingår både vatten och värme och därtill årligt byte av ventilationsfilter.

Tilläggsförsäkringen för bostadsrätter ingår.

Varje lägenhet har en egen carport med laddstolpe samt två förråd.

Tele2 Sverige AB (fd Com Hem) grundutbud för tv, bredband och fast telefoni ingår i månadsavgiften.

Du har vidare tillgång till två föreningslokaler: det mysiga Q-märkta Gamla Sofieberg och möteslokalen nere i källaren. Dessutom finns en trevlig grillplats under en pergola. I lokalerna ordnar föreningen även sociala sammankomster för medlemmarna med grillning, musik och annat trevligt.

Sofieberg - den lilla föreningen och med stort hjärta för att skapa trivsel, gemenskap och förbättringar för alla.

Med vänliga hälsningar

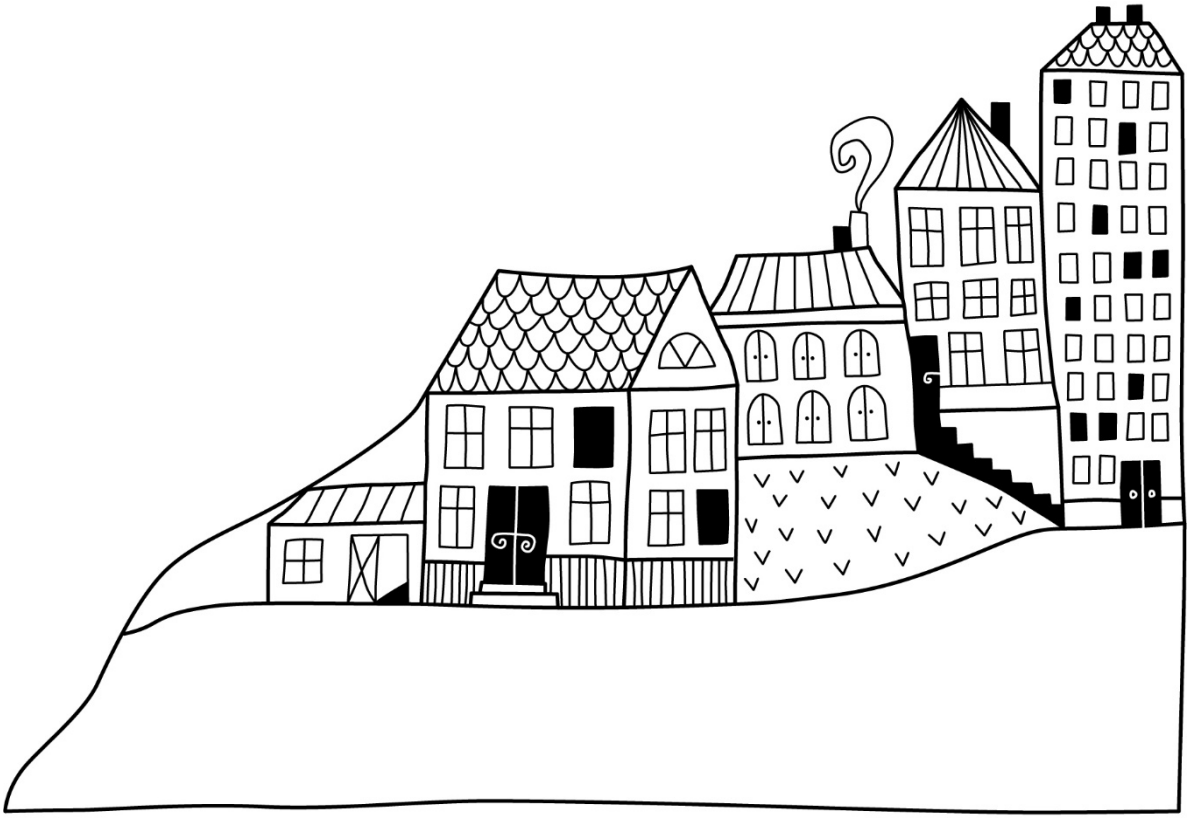
Styrelsen

BRF Sofieberg

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 14
Noter 15

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sofieberg får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 40 038 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-16. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-14.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 312 tkr sämre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år på grund av högre kostnader för underhåll, men även taxebundna kostnader för el, vatten och fjärrvärme har ökat.
Under året har föreningen fått in en gammal kundfordring vilket har lett till en ökning av intäktsräntorna.
Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 5 % och föreningen har inte haft en avgiftsfri månad under detta år, enligt styrelsebeslut.
Utdelningen på andelarna från Riksbyggen uppgick till 0 tkr under 2025.
Årets resultat är 202 tkr sämre än budgeterat. Detta pga av högre kostnader för underhåll och uppvärmning.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1074% till 1 025%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1074 % till 1 025 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 369 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 169 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomt nr 5, 6 och 7 i kvarteret Biskopsängen, på vilken uppförts 7 bostadshus, innehållande 29 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 490. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Sofiebergsvägen 1-51 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade I Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	12
4 rum och kök	4
5 rum och kök	3

Total tomtarea	6 747 m²
Bostäder bostadsrätt	2 490 m²
Total bostadsarea	2 490 m²

Årets taxeringsvärde	35 598 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 576 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Tele2 Sverige AB	Kabel-tv, bredband och fast telefoni
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Luleå Energi	El (rörlig del)
Folksam	Fastighetsförsäkring
VEAB	Fjärrvärme
VEAB	El (nät)
Växjö kommun	Vatten
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
SSAM AB	Avfall
Assemblin El AB	Laddboxar elbil

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 tkr och planerat underhåll för 519 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32 746 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 977 tkr (392 kr/m²). Den senaste underhållsplanen är uppdaterad september 2025 och är därmed i uppdaterad till 2025-års prisnivå.

Om man tar hänsyn till föreningens fondsaldo, så bör avsättning ske med 977 tkr/år (392 kr/m²). Styrelsen har beslutat att avsätta 500 tkr (201 kr/m²) till underhållsfonden 2025 och därmed understiger avsättningen den rekommenderade avsättningen när man tar hänsyn till fondsaldo. Föreningen kommer gå över till K3 under 2026 och då ändras underhållsbehovet och beräknad avsättning till fonden.

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	2010	Panelbyte
Fasadmålning	2010	Ommålning träfasad
Utemiljö	2010	Anläggning av häck och plattyta
Värmeväxlare	2013	Byte av växlare i undercentralen
Förråd	2013	Ombyggnation förråd
Sophantering	2013	Nya sophanteringskärl
Markarbeten	2013	Plattläggning
Markytor	2015	Omsättning häck
Installationer	2016	Nytt låssystem, ventilationsbyte
Markytor	2016	Plantering, halkskydd
Huskropp utvändigt	2018	Fasadpanel, trappor och trallgolv
Markytor	2018	Staket och plintar
Huskropp utvändigt	2019	Tvättning och målning fasad, nya trappsteg samt överliggare.
Garage och p-platser	2019	Byte lampor och armaturer carportar
Lokaler G:a Sofieberg	2020	Påbörjad nödvändig renovering
Huskropp utvändigt	2020	Taktvätt samt takbehandling
Markytor	2020	Staket
Lokaler G:a Sofieberg	2021	Fortsatt nödvändig renovering
Installationer	2021	Filterbyten
Huskropp utvändigt	2021	Takavvattning och plåtarbeten
Installationer	2022	Filterbyten samt ventilation källare
Huskropp utvändigt	2022	Förrådsdörr och fasadrenovering
Installationer	2023	Filterbyte
Huskropp utvändigt	2023	Fasadrenovering och byte förrådsdörrar
Garage och p-platser	2023	Målning och fix staket.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (ny sopsortering)	297 425
Installationer (ventilation)	44 859
Huskropp utvändigt (vindskivor)	176 441

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lokaler G:a Sofieberg	2026-2027	Renovering av nödvändig karaktär efter besiktning (k-märkt hus med bidrag 50%)

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Ragnarsson	Ordförande	2026
Vivianne Göstasson	Sekreterare	2026
Johan Bellander	Vice ordförande	2027
Linnéa Olsson	Ledamot	2026
Jeannette Engvall	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Linder	Suppleant	2026
Pernilla Sandberg	Suppleant	2026
Torbjörn Ek	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde, Petra Weiler	Auktoriserad revisor	2026
Lars Engström	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Hemming	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Svensson	2026
Tommy Karlsson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 923	1 830	1 730	1730	1730
Resultat efter finansiella poster*	-199	113	−701	441	−207
Resultat exkl avskrivningar	169	482	−348	778	131
Årets kassaflöde	196	630	−1 431	520	−183
Soliditet %*	60	60	59	59	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	766	729	695	695	695
Driftkostnader kr/kvm	539	365	747	352	605
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	331	365	332	329	304
Energikostnad kr/kvm*	179	166	130	118	118
Underhållsfond kr/kvm	1 628	1 381	1 434	1 648	1 478
Sparande kr/kvm*	276	193	275	336	354
Skuldsättning kr/kvm*	2 321	2 401	2 498	2 594	2 691
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 321	2 401	2 498	2 594	2 691
Räntekänslighet %*	3,0	3,3	3,6	3,7	3,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust på 199 tkr. Anledningen till detta är att de utfört underhåll på fastigheten och även installerat en ny station för sophantering. Styrelsens bedömning är dock att föreningen har en hållbar ekonomi, då de har ett bra sparande och ett positivt kassaflöde.

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Undershållsfond G:a Sofieberg	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 557 005	631 915	3 439 804	3 718 446	113 050
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				113 050	−113 050
Reservering underhållsfond			500 000	−500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-518 726	518 726	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0				
Överföring från uppskrivningsfonden		0		0	
Årets resultat					-199 123
Vid årets slut	**1 557 005**	**631 915**	**3 421 078**	**3 850 222**	**−199 123**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 831 496
Årets resultat	−199 123
Årets fondreservering enligt stadgarna	−500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	518 726
Summa	**3 651 099**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**3 651 099**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 922 680	1 830 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 784	300
Summa rörelseintäkter		**1 953 465**	**1 830 686**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 342 493	−909 401
Övriga externa kostnader	Not 5	−352 777	−304 157
Personalkostnader	Not 6	−57 129	−56 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−368 581	−368 581
Summa rörelsekostnader		**−2 120 980**	**−1 638 933**
Rörelseresultat		**−167 516**	**191 752**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	184 016	145 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−215 623	−224 342
Summa finansiella poster		**−31 607**	**−78 702**
Resultat efter finansiella poster		**−199 123**	**113 050**
Årets resultat		**−199 123**	**113 050**

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 388 801	8 726 357
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	233 288	264 313
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 622 088**	**8 990 670**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 529 000	1 529 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 529 000**	**1 529 000**
Summa anläggningstillgångar		**10 151 088**	**10 519 670**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	1 766	827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	108 952	137 654
Summa kortfristiga fordringar		**110 718**	**138 481**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 060 754	0
Summa kortfristiga placeringar		**3 060 754**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 157 850	5 022 401
Summa kassa och bank		**2 157 850**	**5 022 401**
Summa omsättningstillgångar		**5 329 322**	**5 160 882**
Summa tillgångar		**15 480 410**	**15 680 551**

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 557 005	1 557 005
Fond för yttre underhåll		4 052 994	4 071 719
Summa bundet eget kapital		**5 609 999**	**5 628 724**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 850 222	3 718 446
Årets resultat		−199 123	113 050
Summa fritt eget kapital		**3 651 099**	**3 831 496**
Summa eget kapital		**9 261 098**	**9 460 220**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 699 616	5 739 616
Summa långfristiga skulder		**5 699 616**	**5 739 616**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	80 000	240 000
Leverantörsskulder	Not 18	93 847	48 018
Skatteskulder	Not 19	5 930	4 029
Övriga skulder	Not 20	73 066	26 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	266 854	162 580
Summa kortfristiga skulder		**519 696**	**480 715**
Summa eget kapital och skulder		**15 480 410**	**15 680 551**

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−167 516	191 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	368 581	368 581
	201 066	**560 334**
Erhållen ränta	219 396	133 239
Erlagd ränta	−215 623	−224 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**204 838**	**469 230**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−7 617	532 182
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	198 982	−119 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**396 203**	**881 912**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−11 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−11 950**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−200 000	−240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−200 000**	**−240 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	196 203	629 963
Likvida medel vid årets början*	5 022 401	4 392 438
Likvida medel vid årets slut*	5 218 604	5 022 401
Kassa och Bank BR	5 218 604	5 022 401

*I likvida medel ingår kortfristiga placeringar

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	58
Installationer (laddboxar)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 907 088	1 816 296
Elavgifter	5 621	1 427
Övriga ersättningar	9 972	12 669
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	−7
Summa nettoomsättning	**1 922 680**	**1 830 386**

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten samt tv och bredband. Även bostadsrättstillägg ingår för boende. 2 st förråd, P-plats under carport och tillhandahållande av laddare för elbil ingår. El för eget bruk, ev laddbilsel samt hemförsäkring får boende själv stå för.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	30 604	0
Övriga rörelseintäkter	180	300
Summa övriga rörelseintäkter	**30 784**	**300**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−518 726	0
Reparationer	−54 308	−252 621
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−51 976	−49 030
Försäkringspremier	−48 758	−43 827
Kabel- och digital-TV	−60 974	−55 886
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Serviceavtal	−14 210	0
Snö- och halkbekämpning	−22 208	−29 050
Drift och förbrukning, övrigt	0	−675
Förbrukningsinventarier	−11 716	−9 895
Vatten	−114 476	−94 592
Fastighetsel	−46 150	−48 846
El använd av laddstolpar	−2 811	0
Uppvärmning	−282 976	−268 664
Sophantering och återvinning	−90 957	−48 419
Utemiljö extra	−23 148	−8 196
Summa driftskostnader	**−1 342 493**	**−909 401**

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−257 426	−246 347
Arvode, yrkesrevisorer	−25 065	−19 034
Övriga försäljningskostnader	−1 126	0
Övriga förvaltningskostnader	−27 229	−8 354
Kreditupplysningar	−28 161	−120
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 132	−6 017
Representation	−274	−299
Kontorsmateriel	−2 608	−4 271
Telefon och porto	0	−593
Medlems- och föreningsavgifter	−1 450	−1 305
Konsultarvoden	0	−14 775
Bankkostnader	−2 505	−3 043
Övriga externa kostnader	−800	0
Summa övriga externa kostnader	**−352 777**	**−304 157**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−30 000	−30 000
Sammanträdesarvoden	−15 600	−15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−1 750	0
Sociala kostnader	−13 779	−11 194
Summa personalkostnader	**−61 129**	**−56 794**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−337 556	−337 556
Avskrivning Installationer	−31 025	−31 025
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−368 581**	**−368 581**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	103 025	145 368
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80 976	33
Övriga ränteintäkter	16	238
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**184 016**	**145 640**

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−215 558	−224 342
Övriga räntekostnader	−65	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−215 623**	**−224 342**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 963 338	20 963 338
Mark	1 281 033	1 281 033
Tomtmark G:a Sofieberg (Hembygdsgården)	10 000	10 000
	22 254 371	**22 254 371**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 254 371**	**22 254 371**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−7 581 887	−7 244 331
	−7 581 887	**−7 244 331**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−337 556	−337 556
	−337 556	**−337 556**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−7 919 443**	**−7 581 887**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar byggnad	−5 946 127	−5 946 127
	−5 946 127	**−5 946 127**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**8 388 801**	**8 726 357**
Varav		
Byggnader	7 097 768	7 435 324
Mark	1 281 033	1 281 033
Tomtmark G:a Sofieberg (hembygdsgården)	10 000	10 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 400 000	39 400 000
Lokaler	198 000	176 000
Totalt taxeringsvärde	**35 598 000**	**39 576 000**
varav byggnader	*25 082 000*	*27 050 000*
varav mark	*10 516 000*	*12 526 000*

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer (laddboxar)	310 254	298 304
	310 254	**298 304**
Årets anskaffningar		
Installationer (laddboxar)	0	11 949
	0	**11 949**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**310 254**	**310 253**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer (laddboxar)	45 941	14 915
	45 941	**14 915**
Årets avskrivningar		
Installationer (laddboxar)	31 025	31 025
	31 025	**31 025**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer (laddboxar)	76 966	45 941
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**76 966**	**45 941**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**233 288**	**264 313**
Varav		
Installationer (laddboxar)	233 288	264 313

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 529 000	1 529 000
Summa andra långfristiga fordringar	**1 529 000**	**1 529 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	905	827
Momsfordringar	861	0
Summa övriga fordringar	**1 766**	**827**

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	38 273	73 652
Förutbetalda försäkringspremier	51 829	48 758
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 244	15 244
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 606	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**108 952**	**137 654**

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar (Bundet i placeringskonto SBAB)	3 060 754	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	**3 060 754**	**0**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 583 700	4 506 049
Transaktionskonto	574 150	516 351
Summa kassa och bank	**2 157 850**	**5 022 401**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 779 616	5 979 616
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−80 000	−240 000
Långfristig skuld vid årets slut	**5 699 616**	**5 739 616**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,66%	2027-12-01	5 979 616,00	0,00	200 000,00	5 779 616,00
Summa			**5 979 616,00**	**0,00**	**200 000,00**	**5 779 616,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 379 616 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 0 lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga 0 under kommande år.

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	55 249	48 018
Ej reskontraförda leverantörsskulder	38 598	0
Summa leverantörsskulder	**93 847**	**48 018**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 930	4 029
Summa skatteskulder	**5 930**	**4 029**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	73 066	0
Skuld för moms	0	357
Skuld sociala avgifter och skatter	0	25 731
Summa övriga skulder	**73 066**	**26 088**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 913	0
Upplupna elkostnader	5 215	5 678
Upplupna vattenavgifter	12 272	7 869
Upplupna värmekostnader	35 305	36 622
Upplupna kostnader för renhållning	6 083	0
Upplupna revisionsarvoden	22 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	18 575	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 328	2 240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 163	92 171
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**266 854**	**162 580**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	20 638 000	20 638 000

Not 23 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-16

Styrelsens underskrifter

_____
Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tobias Ragnarsson, ordförande	Vivianne Göstasson
Johan Bellander, vice ordförande	Jeannette Engvall
Linnéa Olsson	

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Petra Weiler Auktoriserad revisor RevisorsCentrum i Skövde AB	Lars Engström Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572975647 Signerat JB, LO, TR, VG, JE, LE, PW

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572975647

Dokument

211311 Årsredovisning 2026
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-03-18 10:53:35 CET (+0100) av Lena Artursson (LA)
Färdigställt 2026-03-24 10:12:38 CET (+0100)

Initierare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Johan Bellander (JB)
johan@bellander.net

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Johan Bellander"
Signerade 2026-03-19 20:02:10 CET (+0100)

Linnea Olsson (LO)
linnea_olsson@yahoo.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINNÉA OLSSON"
Signerade 2026-03-20 13:35:34 CET (+0100)

Tobias Ragnarsson (TR)
tobias.ragnarsson@ahlsell.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Tobias Ragnarsson"
Signerade 2026-03-18 11:37:39 CET (+0100)

Viviann Göstasson (VG)
vivianne.gostasson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Barbro Viviann Kristina Göstasson"
Signerade 2026-03-19 12:40:54 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572975647

Jeannette Engvall (JE) jeannette.engvall@riksbyggen.se Signerade 2026-03-18 11:39:44 CET (+0100)	Lars Engström (LE) laengstrom@hotmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ENGSTRÖM" Signerade 2026-03-23 10:23:09 CET (+0100)
Petra Weiler (PW) petra.weiler@revisorscentrum.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger Petra Christina Weiler" Signerade 2026-03-24 10:12:38 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sofieberg
Org.nr 716403-7553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sofieberg 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för vårs 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 huruvida 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. Mina 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.

Penneo dokumentnyckel: 7FYQC-LCFO6-TASXA-EE7EK-TG1FB-W7W4Z

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sofieberg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

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, eller
- 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 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde och Växjö den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler.
Auktoriserad revisor

Lars Engström
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: 7FYQC-LCFO6-TASXA-EE7EK-TG1FB-W7W4Z

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LARS ENGSTRÖM
Förtroendevald revisor
Serienummer: 085f8e8d83e9e0[…]773bcd1592551
IP: 83.255.xxx.xxx
2026-03-21 14:44:20 UTC

BankID

Inger Petra Christina Weiler
Auktoriserad revisor
Serienummer: dabb4e8a5c03c1[…]48afb2c17250d
IP: 37.123.xxx.xxx
2026-03-24 09:09:50 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 7FYQC-LCFO6-TASXA-EE7EK-TG1FB-W7W4Z

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Sofieberg

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sofieberg i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se