Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Sörgården
Org nr: 757201-7460



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dagordning vid årsstämma

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sörgården 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 har sitt säte i Ale Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-07.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −106 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Skårdal 62:2, 62:3, 62:4, 62:5 och 63:1 i Ale Kommun. På fastigheterna finns 6 flerbostadshus med 150 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda mellan 1966-1967 och värdeåret är 1966. Fastigheternas adress är Sörgårdsvägen 1 i Bohus.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Älvsborg.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Total tomtarea	41 909 m²
Total bostadsarea	10 890 m²

Årets taxeringsvärde	118 693 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 974 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar

Föreningen är medlem i Surte-Bohus Vägförening, med en andel på XX%. Samfälligheten förvaltar BRF Sörgården i Surte-Bohus Vägförening.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

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 575 tkr och planerat underhåll för 2 303 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.
Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 180 tkr per år (269 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 180 tkr (269 kr/m².)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lagning av betongspelare i samtliga entréer	2022
Dränering- Återupptaget arbete	2022-2023
Lekplats, sopnedkast ersatta av miljörum	2023
Renovering av hissar	2024-2025

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin, torktumlare	116 tkr
Hissar	2 185 tkr
Portar	3 tkr

Planerat underhåll	År
Fjärrvärme, fjärrkylverk mm	2026
Renovering av balkonger	2028

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Magnus Lundström	Ordförande
Anette Härö	Sekreterare
Elinor Alelind	Vice ordförande
Emma Millgård	Ledamot
Marko Katajisto	Ledamot

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Ervin Kajdic	Suppleant
Jean Lind	Suppleant
Omara Ansara	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Uppdrag
Företagskonsulten, Carina Engström	Revisor

Valberedning
Ann-Marie Klages
Zlatka Krak
Klaes Corinn

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en större renovering av föreningens hissar genomförts och avslutats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 198 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 8% och den 1 september 2024 med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2026-04-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 933 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 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 803	9 613	8 778	8 186	8 141
Resultat efter finansiella poster*	−1 658	−5 080	−3 466	−1 647	793
Soliditet %*	0	0	2	8	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	93	91	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	933	757	687	-	-
Energikostnad kr/kvm*	267	229	222	256	196
Underhållsfond kr/kvm	373	293	331	196	153
Sparande kr/kvm*	202	−256	−135	−25	227
Skuldsättning kr/kvm*	5 386	5 193	4 695	4 401	4 434
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 386	5 193	4 695	4 401	4 434
Räntekänslighet %*	5,8	6,9	6,8	-	-

* 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:
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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

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:
Efter återläggning av avskrivningar uppgår den totala förlusten till 106 013 kr. Styrelsen ser årligen över föreningens ekonomi och man beslutade om att höja årsavgiften med 4% från och med 2026-04-01och hyra för lokaler med 4% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Upplåtelseavgifter	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	1 692 570	3 187 198	−3 771 796	−5 080 431
Disposition enl. årsstämmobeslut			−5 080 431	5 080 431
Reservering underhållsfond		3 180 000	−3 180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−2 303 486	2 303 486	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Årets resultat				−1 657 568
Vid årets slut	**1 692 570**	**4 063 712**	**−9 728 741**	**−1 657 568**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−8 852 227
Årets resultat	−1 657 568
Årets fondreservering enligt stadgarna	−3 180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 303 486
Summa	**−11 386 309**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 11 386 309**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 803 172	9 612 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	401 440	51 898
Summa		**11 204 612**	**9 664 811**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−7 875 737	−9 202 012
Övriga externa kostnader	Not 5	−931 453	−1 268 928
Personalkostnader	Not 6	−261 012	−259 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		−1 551 555	−1 554 660
Summa rörelsekostnader		**−10 619 757**	**−12 285 342**
Rörelseresultat		**584 855**	**−2 620 531**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		624	20 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	−2 243 047	−2 480 648
Summa finansiella poster		**−2 242 423**	**−2 459 900**
Resultat efter finansiella poster		**−1 657 568**	**−5 080 431**
Årets resultat		**−1 657 568**	**−5 080 431**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 917 997	53 448 254
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	57 043	78 359
Summa materiella anläggningstillgångar		**51 975 039**	**53 526 614**
Summa anläggningstillgångar		**51 975 039**	**53 526 614**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 121	−7 101
Övriga fordringar	Not 10	10 275	4 346 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	514 551	380 115
Summa kortfristiga fordringar		**531 947**	**4 719 940**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 586 637	1 755 759
Summa kassa och bank		**3 586 637**	**1 755 759**
Summa omsättningstillgångar		**4 118 585**	**6 475 698**
Summa tillgångar		**56 093 624**	**60 002 312**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 692 570	1 692 570
Fond för yttre underhåll		4 063 712	3 187 198
Summa bundet eget kapital		**5 756 282**	**4 879 768**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 728 741	−3 771 796
Årets resultat		−1 657 568	−5 080 431
Summa fritt eget kapital		**−11 386 309**	**−8 852 227**
Summa eget kapital		**−5 630 027**	**−3 972 459**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	51 341 585	33 191 337
Summa långfristiga skulder		**51 341 585**	**33 191 337**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 309 791	28 195 180
Leverantörsskulder		829 568	1 190 968
Skatteskulder		37 128	17 169
Övriga skulder		591 623	8 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 613 956	1 371 368
Summa kortfristiga skulder		**10 382 066**	**30 783 434**
Summa eget kapital och skulder		**56 093 624**	**60 002 312**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	584 855	−2 620 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 551 555	1 554 660
	2 136 410	**−1 065 871**
Erhållen ränta	624	20 748
Erlagd ränta	−1 980 947	−2 620 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**156 087**	**−3 665 980**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−145 896	−187 184
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	221 921	1 094 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**232 112**	**−2 758 466**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−2 735 495	−585 274
Upptagna lån	0	6 475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−2 735 495**	**5 889 726**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−2 503 383	3 131 260
Likvida medel vid årets början	6 089 647	2 958 388
Likvida medel vid årets slut	3 586 637	6 089 647

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad, dörrar	Linjär	
Byggnad, fasad	Linjör	
Byggnad, fönster	Linjär	
Byggnad, specialanpassningar	Linjär	
Byggnad, stomme	Linjär	
Byggnad, tak	Linjär	
Byggnad, vatten och avlopp	Linjär	
Byggnad, ventilation	Linjär	
Byggnad, värmesystem	Linjär	
Inventarier & verktyg	Linjär	
Markanläggningar	Linjär	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

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	10 158 808	8 940 412
Hyresintäkter förråd	0	3 250
Hyror, lokaler	45 476	42 876
Hyror, garage	264 600	259 025
Hyror, p-platser	354 077	328 545
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−14 201	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−44 614	0
Rabatter	−125	0
Gemensamhetslokal	2 400	1 200
Övriga ersättningar	36 772	0
Överlåtelseavgift	0	12 777
Pantsättningsavgift	0	9 693
Andrahandsuthyrning	0	11 308
Vidarefakturerade kostnader	0	975
Administrativ avgift	0	2 793
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−21	0
Dröjsmålsränta	0	59
Summa nettoomsättning	**10 803 172**	**9 612 913**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	401 440	630
Försäkringsersättningar	0	36 801
Återbäring försäkringsbolag	0	14 467
Summa övriga rörelseintäkter	**401 440**	**51 898**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−2 303 486	−501 644
Reparationer	−575 281	−3 968 331
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−286 064	−264 240
Tomträttsavgäld	0	−142 520
Vägavgifter	−165 060	0
Försäkringspremier	−153 083	−145 142
Kabel-TV	−636 119	−608 734
Bredband	0	−31 333
Systematiskt brandskyddsarbete	−7 931	−72 988
Serviceavtal	−8 076	−30 439
Obligatoriska besiktningar	−129 155	−5 250
Hissbesiktningar		−8 928
Snö- och halkbekämpning	−127 381	−81 001
Ersättningar till hyresgäster	−714	0
Förbrukningsinventarier	−23 898	0
Förbrukningsmaterial	0	−12 484
Vatten	−749 206	−781 756
Fastighetsel	−494 525	−475 967
Uppvärmning	−1 665 667	−1 452 113
Sophantering och återvinning	−203 948	−294 786
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	−44 660
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	−9 338
Städning enligt avtal	0	−198 180
Städning utöver avtal	0	−31 695
Sophantering		−19 007
Gårdskostnader	0	−14 917
Gemensamma utrymmen		−6 559
Förvaltningsarvode drift	−346 142	0
Summa driftskostnader	**−7 875 737**	**−9 202 012**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−650 001	−905 664
IT-kostnader	−35 273	0
Korttidsinventarier	0	−53 532
Arvode, yrkesrevisorer	−8 281	−12 125
Övriga försäljningskostnader	−5 292	0
Övriga förvaltningskostnader	−162 510	−20 533
Administration	0	−112 655
Kreditupplysningar	−1 608	−3 689
Inkassokostnader		−3 221
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−32 303	−23 784
Representation	−1 196	−3 397
Styrelseomkostnader	0	−1 830
Kontorsmateriel	−11 136	0
Telefon och porto	−501	−4 061
Medlems- och föreningsavgifter	−9 110	−33 188
Konsultarvoden	−1 782	−91 250
Bankkostnader	−10 608	0
Övriga externa kostnader	−1 854	0
Summa övriga externa kostnader	**−931 453**	**−1 268 928**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−235 200	−200 550
Sociala kostnader	−25 812	−59 192
Summa personalkostnader	**−261 012**	**−259 742**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−2 243 042	−2 480 384
Övriga räntekostnader	−5	−264
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 243 047**	**−2 480 648**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	65 841 995	65 841 995
Mark	615 822	615 822
Markanläggning	5 476 700	5 476 700
	71 934 517	**71 934 517**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**71 934 517**	**71 934 517**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−18 052 683	−16 796 162
Markanläggningar	−433 580	−159 740
	−18 486 262	**−16 955 902**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 256 423	−1 256 520
Årets avskrivning markanläggningar	−273 835	−273 840
	−1 530 258	**−1 530 360**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−20 016 520**	**−18 486 262**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**51 917 997**	**53 448 254**
Varav		
Byggnader	46 532 890	47 789 312
Mark	615 822	615 822
Markanläggningar	4 769 285	5 043 120
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	**118 693 000**	**117 974 000**
varav byggnader	*90 689 000*	*89 914 000*
varav mark	*28 004 000*	*33 060 000*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	659 443	659 443
	659 443	**659 443**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**659 443**	**659 443**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	**−581 084**	−556 784
	−581 084	**−556 784**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−21 317	−24 300
	−21 317	**−24 300**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−602 401	−581 084
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−602 401**	**−581 084**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**57 043**	**78 359**

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 275	13 037
Transaktionskonto	0	3 263 589
Borgo räntekonto	0	1 070 300
Summa övriga fordringar	**10 275**	**4 346 926**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	162 007	153 083
Förutbetalt förvaltningsarvode	168 560	162 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	117 403	62 665
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 581	1 867
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**514 551**	**380 115**

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	876	0
Transaktionskonto	3 585 762	1 755 759
Summa kassa och bank	**3 586 637**	**1 755 759**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	58 651 376	61 386 517
Nästa kortfristiga del av skulder till kreditinstitut	−7 309 791	−28 195 180
Långfristig skuld vid årets slut	**51 341 585**	**33 191 337**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,36%	2025-02-25	883 740,00	−1 005 257,00	11 047,00	0,00
NORDEA	3,00%	2025-05-19	5 432 625,00	−5 423 000,00	9 625,00	0,00
SBAB	2,61%	2026-03-11	0,00	5 423 000,00	41 250,00	5 381 750,00
NORDEA	2,61%	2025-11-23	19 350 000,00	−19 300 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	4,36%	2025-12-22	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
SWEDBANK		2026-02-28	0,00	11 047,00	11 047,00	0,00
SWEDBANK	4,36%	2026-08-25	1 405 567,00	−124 751,00	57 526,00	1 348 041,00
SBAB	2,94%	2027-05-11	0,00	20 162 000,00	75 000,00	20 087 000,00
SBAB	2,93%	2027-11-09	14 009 585,00	0,00	200 000,00	13 809 585,00
SBAB	3,00%	2028-11-09	9 352 500,00	0,00	190 000,00	9 162 500,00
SBAB	3,12%	2029-11-09	8 952 500,00	0,00	90 000,00	8 862 500,00
Summa			**61 386 517,00**	**−256 961,00**	**2 735 495,00**	**58 651 376,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 691 960 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 691 960 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 348 041 kr och SBAB´s lån om 5 381 750 kr 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 lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	41 851
Upplupna räntekostnader	429 388	167 288
Upplupna driftskostnader	41 645	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 334	0
Upplupna elkostnader	46 175	53 730
Upplupna värmekostnader	223 648	186 484
Upplupna kostnader för renhållning	47	0
Upplupna kostnader för arvoden	0	133 199
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 056	34 664
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	855 663	754 152
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 613 956**	**1 371 368**

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	56 525 000	56 525 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen bytt förvaltare till Riksbyggen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 14/4 - 2026

Årsredovisningen undertecknas

_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Magnus Lundström,	Anette Härö,
_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Elinor Alelind,	Marko Katajisto,
_____	
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Emma Millgård,	

Företagskonsulten

_____

Carina Engström

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575434617 Signed mL, AH, EA, MK, EM, CE

FÖRETAGS
KONSULTEN
ekonomi | kompetens | engagemang

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sörgården org nr 757201-7460.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sörgården för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Uttalanden
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3),* samt BFNAR 2023:1.
Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv vid datum för min elektroniska signatur

Carina Engström
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557575876330 Signed CE

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860