Årsredovisning 2025
Brf Sörgården, Vellinge

746000-0412

SJdwtBwaWI-ByFDtBwa-e

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sörgården, Vellinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SJdwtBwaWI-ByFDtBwa-e

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-03 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
Vellinge 80:5	1956	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 982 kvm och 8 lokaler om 121 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emelie Philipson	Ordförande
Adam Philipsson	Styrelseledamot
Anna Klein	Styrelseledamot
Susanne Berglund	Styrelseledamot

Valberedning

Adam Philipsson
Anna Klein

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sofie Årsköld Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-02. Omröstning av förslag till tillägg till stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2013 Relining avloppsstammar

2017 Varmvattenberedare ny

2020 Dörrbyte källare
Fläktbyte

2021 Torktumlare och torktumlare nya

2022 Elstamsbyte

2023 Tvättmaskin ny
Värmepump byte
Varmvattenberedare ny

2024 Omfogning tegelfasader, renovering balkonger, renovering källartrappor, byte dagvattenbrunnar, renovering fasadgrunder.
Installation av taksäkerhet samt snörasskydd

2025 Installation av ny ventilationshuv, tak
Glidgjutning och rörläggning utförs i samtliga ventilationskanaler i kök/bad

Avtal med leverantörer

Besiktning fukt	Polygon
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Kontroll brandsläckare osv	Brandservice Syd
Revision	Sofie Årsköld
Service gaspannor	Valliant
Taksäkerhet, ventilation	Simab
Totalentreprenör	EMMS bygg AB
TV/Bredband	Telia
Underhållsplan	Riksbyggen
Vatten	Vellinge kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 161 709	1 080 867	1 032 206	1 012 434
Resultat efter fin. poster	-1 037 193	-1 506 068	21 047	76 341
Soliditet (%)	0	0	26	25
Yttre fond	1 377 929	2 520 333	2 219 134	1 911 309
Taxeringsvärde	16 332 000	14 570 000	14 570 000	14 570 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 117	1 045	997	985
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	94,8	92,4	95,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 057	2 617	1 965	2 026
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 612	2 330	1 750	1 804
Sparande / kvm totalyta, kr	114	105	137	153
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	44	36	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	257	241	271	242
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	99	92	76	78
Energikostnad / kvm totalyta, kr	402	377	384	381
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	4,00	3,04	2,22
Räntekänslighet (%)	3,63	2,50	1,97	2,06

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.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen redovisat ett negativt resultat, vilket huvudsakligen hänför sig till genomförda planerade underhållsåtgärder samt ökade räntekostnader till följd av nyupplåning. De genomförda åtgärderna avser investeringar i fastighetens långsiktiga skick och bedöms bidra till att minska framtida underhållsbehov.

Föreningen redovisar vid räkenskapsårets slut ett negativt eget kapital. Detta är en följd av tidigare års redovisade resultat i kombination med genomförda underhållsåtgärder och redovisningsmässiga avskrivningar. Styrelsen bedömer att detta inte innebär en omedelbar likviditetsrisk, då föreningens betalningsförmåga i det korta perspektivet är god och kassaflödet hanteras löpande.

Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomiska situation är under kontroll på lång sikt, men att det kortsiktigt krävs åtgärder för att stärka resultat och kassaflöde.

För att stabilisera ekonomin arbetar styrelsen med följande åtgärder:

Löpande översyn av driftkostnader och avtal för att identifiera besparingsmöjligheter
Planering av underhållsåtgärder i enlighet med fastställd underhållsplan för att undvika större oförutsedda kostnader
Successiv anpassning av avgiftsnivåerna i takt med kostnadsutvecklingen

Styrelsen har tidigare beslutat om en avgiftshöjning om 10 % per 2025-01-01. Därutöver har ytterligare en avgiftshöjning om 5 % genomförts per 2026-04-01. Ytterligare justeringar av årsavgifterna kan komma att genomföras under kommande år för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och täcka ökade kostnader för räntor, drift och underhåll.

Sammantaget bedömer styrelsen att de åtgärder som vidtas skapar förutsättningar för att successivt stärka föreningens ekonomi och återställa balansen över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	45 002	-	-	45 002
Fond, yttre underhåll	2 520 333	-	-1 142 404	1 377 929
Balanserat resultat	-1 797 299	-1 506 068	1 142 404	-2 160 963
Årets resultat	-1 506 068	1 506 068	-1 037 193	-1 037 193
Eget kapital	**-738 032**	**0**	**-1 037 193**	**-1 775 225**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 160 963
Årets resultat	-1 037 193
Totalt	**-3 198 156**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	515 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 062 821
Balanseras i ny räkning	-2 650 335
	-3 198 156

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 161 709	1 082 300
Övriga rörelseintäkter	3	6 350	-2
Summa rörelseintäkter		**1 168 059**	**1 082 298**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 795 936	-2 178 235
Övriga externa kostnader	9	-149 628	-131 336
Personalkostnader	10	-70 245	-52 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 502	-135 801
Summa rörelsekostnader		**-2 092 311**	**-2 498 332**
RÖRELSERESULTAT		**-924 252**	**-1 416 034**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 186	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-115 127	-90 035
Summa finansiella poster		**-112 941**	**-90 034**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 037 193**	**-1 506 068**
ÅRETS RESULTAT		**-1 037 193**	**-1 506 068**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	1 953 332	2 021 746
Maskiner och inventarier	13	62 637	70 725
Pågående projekt	14	0	23 154
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 015 968**	**2 115 625**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 015 968**	**2 115 625**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 656	26 547
Övriga fordringar	15	51 120	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 822	59 641
Summa kortfristiga fordringar		**119 598**	**86 204**
Kassa och bank			
Kassa och bank		459 321	495 270
Summa kassa och bank		**459 321**	**495 270**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**578 919**	**581 474**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 594 888**	**2 697 099**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 002	45 002
Fond för yttre underhåll		1 377 929	2 520 333
Summa bundet eget kapital		**1 422 931**	**2 565 335**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 160 963	-1 797 299
Årets resultat		-1 037 193	-1 506 068
Summa ansamlad förlust		**-3 198 156**	**-3 303 367**
SUMMA EGET KAPITAL		**-1 775 225**	**-738 032**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 983 500	2 570 000
Leverantörsskulder		156 842	660 580
Skatteskulder		3 313	3 571
Övriga kortfristiga skulder		105	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	226 353	200 982
Summa kortfristiga skulder		**4 370 113**	**3 435 131**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 594 888**	**2 697 099**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-924 252**	**-1 416 034**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	76 502	135 801
	-847 750	**-1 280 233**
Erhållen ränta	2 186	1
Erlagd ränta	-116 227	-91 015
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-961 791**	**-1 371 247**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 394	-17 830
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-477 418	634 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 472 603**	**-754 255**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	23 154	-23 154
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**23 154**	**-23 154**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 509 000	700 000
Amortering av lån	-95 500	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 413 500**	**640 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-35 949**	**-137 409**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**495 270**	**632 680**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**459 321**	**495 270**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sörgården, Vellinge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 20,00 %
Stamledningar VA	5,00 %
Om- och tillbyggnad	2,50 %
Installationer	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	773 868	703 464
Hyresintäkter, lokaler	56 106	54 723
Övriga intäkter	70 858	66 233
Värme	257 880	257 880
Påminnelseavgift	660	0
Pantförskrivningsavgift	2 337	0
Summa	**1 161 709**	**1 082 300**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-2
Övriga intäkter	6 350	0
Summa	**6 350**	**-2**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	27 332	32 575
Besiktning och service	28 931	46 219
Trädgårdsarbete	1 462	6 473
Summa	**57 725**	**85 267**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 476	29 704
Rep Underhåll	390	483
Dörrar och lås/porttele	24 592	4 319
Rep Värme	2 322	0
Rep El/Installation	1 163	0
Summa	**45 943**	**34 506**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	1 085 975	1 486 404
Summa	**1 085 975**	**1 486 404**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	49 891	48 190
Uppvärmning	283 972	265 980
Vatten	109 004	101 315
Sophämtning	43 090	40 892
Summa	**485 958**	**456 377**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 439	20 057
Kabel-TV	64 584	64 584
Fastighetsskatt	33 312	31 040
Summa	**120 335**	**115 681**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	584	0
Juridiska kostnader	0	4 125
Revisionsarvoden	37 656	43 594
Övriga förvaltningskostnader	56 594	27 887
Ekonomisk förvaltning	43 544	41 980
Konsultkostnader	11 250	13 750
Summa	**149 628**	**131 336**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	53 452	40 300
Sociala avgifter	16 793	12 660
Summa	**70 245**	**52 960**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	115 090	90 018
Övriga räntekostnader	0	17
Kostnadsränta skatter och avgifter	37	0
Summa	**115 127**	**90 035**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 448 991	4 448 991
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**4 448 991**	**4 448 991**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 427 245	-2 299 532
Årets avskrivning	-68 414	-127 713
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 495 660**	**-2 427 245**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 953 332**	**2 021 746**
I utgående restvärde ingår mark med	*297 630*	*297 630*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 428 000	8 970 000
Taxeringsvärde mark	4 904 000	5 600 000
Summa	**16 332 000**	**14 570 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 452	171 452
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**171 452**	**171 452**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-100 727	-92 639
Årets avskrivning	-8 088	-8 088
Utgående ackumulerad avskrivning	**-108 815**	**-100 727**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**62 637**	**70 725**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	23 154	0
Årets investeringar	0	23 154
Omfört till Byggnad	-23 154	0
Summa pågående arbeten	**0**	**23 154**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3	16
Fordringar hos leverantör	51 117	0
Summa	**51 120**	**16**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 749	15 552
Försäkringspremier	23 902	22 439
Kabel-TV	10 764	10 764
Förvaltning	11 407	10 886
Summa	**62 822**	**59 641**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,79 %	880 000	920 000
Swedbank	2026-03-28	2,75 %	935 000	950 000
Swedbank Hypotek	2026-03-28	2,71 %	688 000	700 000
Swedbank	2026-01-28	2,86 %	610 500	
Swedbank	2026-02-28	2,67 %	870 000	
Summa			**3 983 500**	**2 570 000**
Varav kortfristig del			3 974 500	2 570 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 473 500 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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 494	38 707
El	3 572	7 597
Utgiftsräntor	3 150	4 250
Löner	40 300	24 948
Sociala avgifter	12 662	7 838
Förutbetalda avgifter/hyror	96 675	95 642
Beräknat revisionsarvode	30 500	22 000
Summa	**226 353**	**200 982**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 720 000	2 720 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Vellinge

Emelie Philipson
Ordförande

Adam Philipsson
Styrelseledamot

Anna Klein
Styrelseledamot

Susanne Berglund
Styrelseledamot

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

Sofie Årsköld
Revisor

SEALED BY Verified SJDWTBWAWL-BYFDTBWA-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 07:36

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 23.04.2026 09:25

DOCUMENT ID:
ByFDtBwa-e

ENVELOPE ID:
SJdwtBwaWl-ByFDtBwa-e

DOCUMENT NAME:
Brf Sörgården, Vellinge, 746000-0412 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
861c06097a841184b6404baad48032c34a5b0695b6af6b3dabde277b8c4e78d2c2d24eb3c2e46937b3c179ba4b7d8829ec7d029e1ce1dbd8f8212d98e043fe84

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. SUSANNE BERGLUND	**Signed**	**23.04.2026 09:45**	**eID**	**Swedish BankID**
susanne_berglund@live.se	Authenticated	23.04.2026 09:44	Low	IP: 90.129.105.64
2. Emelie Maria Birgitta Philipson	**Signed**	**23.04.2026 09:54**	**eID**	**Swedish BankID**
emma.philipson@icloud.com	Authenticated	23.04.2026 09:53	Low	IP: 217.115.63.154
3. ADAM PHILIPSSON	**Signed**	**24.04.2026 16:14**	**eID**	**Swedish BankID**
adamphilipssons@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 16:12	Low	IP: 213.67.129.18
4. ANNA ELLINOR KLEIN	**Signed**	**27.04.2026 17:44**	**eID**	**Swedish BankID**
annaklein9@hotmail.com	Authenticated	23.04.2026 20:38	Low	IP: 81.234.75.156
5. SOFIE JENNY HELEN ÅRS KÖLD	**Signed**	**28.04.2026 07:36**	**eID**	**Swedish BankID**
sofie.arskold@revisorsgruppen.se	Authenticated	28.04.2026 07:34	Low	IP: 4.223.129.164

* 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 föreningsstämman i BRf Sörgården Vellinge
Org.nr. 746000-0412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRf Sörgården Vellinge för år 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

ryvPFSvT-x-BygdPYSwabx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRf Sörgården Vellinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sofie Årsköld

Auktoriserad revisor

ryvPFSvT-x-BygdPYSwabx

SEALED BY Verified RYVPFSVT-X-BYGDPYSWABX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 07:39

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 23.04.2026 09:25

DOCUMENT ID:
BygdPYSwabx

ENVELOPE ID:
ryvPFSvT-x-BygdPYSwabx

DOCUMENT NAME:
25 RB Sörgården.pdf
2 pages

SHA-512:
56b33453b2c6bf243ea6c81fb3d5d8c5b27aa6b4f86c44fc2bdbc35d3e8a885e091f3d6ae7262cfd6e79b5ca84973e08c1bcf6eaecb11d3d5c5789069f5d290c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **SOFIE JENNY HELEN ÅRS KÖLD**	**Signed**	**28.04.2026 07:39**	**eID**	**Swedish BankID**
sofie.arskold@revisorsgruppen.se	Authenticated	28.04.2026 07:34	Low	IP: 4.223.129.164

* 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