



Välkommen till årsredovisningen för Brf Söderåsen i Lerum

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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

Att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lerum Hallsås 2:301	2020	Lerum

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2022.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 483 kvm och garage om 1 125 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gudrun Persson	Ordförande
Helene Öberg	Styrelseledamot
Markus Otterberg	Styrelseledamot
Mikael Börjesson	Styrelseledamot
Rolf Torgny Mikael Tennby	Styrelseledamot
Ulf Utgård	Styrelseledamot

Valberedning

Anna-Lena Tennby, Andrea Börjesson, Kerstin Angelin

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Artur Kozak Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-19. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Fastighetstjänst	Låsservice
Fastighetstjänst	Securitas
Förvaltning	SBC
Hiss	Kone
Renhållning	Renova
VA och Renhållning	Lerums kommun

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft två städdagar, en på vår och en på höst. Uppslutningen har varit god.

Städdagarna har avslutats med enklare förtäring.

Föreningen har nu testat på det nya lagförslaget gällande sophantering. Det har visat sig att delägarna är bra på sortering! Söderåsens delägare återvinner 145 kg/person/år kan jämföras med liknande förening som återvinner 66 kg/person/år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde hyrorna med 4 %.

Föreningen valde att avsluta vissa lån vid Alingsås Sparbank och tecknade nya lån med förmånligare villkor hos Nordea.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Securitas gällande brandskydd och rondering av fastigheten.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 199 686	4 932 242	4 874 762	695 032
Resultat efter fin. poster	-2 029 616	-1 550 702	-2 450 618	-703 279
Soliditet (%)	77	77	77	-
Yttre fond	1 916 920	565 846	341 116	42 586
Taxeringsvärde	106 979 000	99 510 000	99 510 000	53 780 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 017	978	973	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	76,1	89,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 017	12 325	12 273	12 411
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 604	9 850	9 808	9 919
Sparande / kvm totalyta, kr	235	311	140	-30
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	79	108	10
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	33	33	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	131	112	141	10
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	4,21	4,29	-
Räntekänslighet (%)	11,81	12,60	12,62	-

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

Resultatet förklaras till stor del av avskrivningar, vilka inte påverkar kassaflödet, samt av räntekostnader hänförliga till föreningens lån.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och styrelsen följer löpande föreningens likviditet, skuldsättning och underhållsbehov. Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att föreningen har förutsättningar att fullgöra sina ekonomiska åtaganden under kommande år, förutsatt att verksamheten utvecklas i enlighet med fastställd budget och planerade avgiftsnivåer.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	146 465 803	-	-	146 465 803
Upplåtelseavgifter	43 634 000	-	-	43 634 000
Fond, yttre underhåll	565 846	-73 390	1 424 464	1 916 920
Balanserat resultat	-3 740 392	-1 477 312	-1 424 464	-6 642 168
Årets resultat	-1 550 702	1 550 702	-2 029 616	-2 029 616
Eget kapital	185 374 554	0	-2 029 616	183 344 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 217 704
Årets resultat	-2 029 616
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 424 464
Totalt	-8 671 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	69 364
Balanseras i ny räkning	-8 602 421

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	5 199 686	4 932 242
Övriga rörelseintäkter	3	12 972	829 022
Summa rörelseintäkter		5 212 658	5 761 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 445 292	-1 311 188
Övriga externa kostnader	9	-372 253	-393 930
Personalkostnader	10	-73 116	-71 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 277 717	-3 223 236
Summa rörelsekostnader		-5 168 378	-4 999 771
RÖRELSERESULTAT		44 280	761 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 417	7 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 078 314	-2 319 378
Summa finansiella poster		-2 073 897	-2 312 195
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 029 616	-1 550 702
ÅRETS RESULTAT		-2 029 616	-1 550 702

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	235 296 193	238 519 429
Maskiner och inventarier	13	879 519	0
Pågående projekt	14	0	1 864 000
Summa materiella anläggningstillgångar		236 175 712	240 383 429
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		236 175 712	240 383 429
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		266	23 462
Övriga fordringar	15	1 763 921	949 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	98 069	80 187
Summa kortfristiga fordringar		1 862 256	1 053 518
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 882	0
Summa kassa och bank		12 882	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 875 138	1 053 518
SUMMA TILLGÅNGAR		238 050 851	241 436 947

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 099 803	190 099 803
Fond för yttre underhåll		1 916 920	565 846
Summa bundet eget kapital		192 016 723	190 665 649
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 642 168	-3 740 392
Årets resultat		-2 029 616	-1 550 702
Summa ansamlad förlust		-8 671 785	-5 291 094
SUMMA EGET KAPITAL		183 344 938	185 374 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	39 946 902	26 897 496
Summa långfristiga skulder		39 946 902	26 897 496
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 912 500	28 341 596
Leverantörsskulder		48 773	15 797
Skatteskulder		44 890	50 200
Övriga kortfristiga skulder		24	13 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	752 824	743 391
Summa kortfristiga skulder		14 759 011	29 164 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 050 851	241 436 947

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	44 280	761 493
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 277 717	3 223 236
	3 321 997	3 984 729
Erhållen ränta	4 417	7 183
Erlagd ränta	-2 079 536	-2 131 008
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 246 879	1 860 904
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	256 614	-317 241
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 432	5 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 527 924	1 548 787
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	930 000	-1 864 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	930 000	-1 864 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	800 000
Amortering av lån	-1 379 690	-566 808
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 379 690	233 192
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 078 234	-82 021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	674 468	756 489
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 752 702	674 468

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Söderåsen i Lerum 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	1,00 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Byggnad	4,00 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 560 384	4 384 848
Hysesintäkter garage	366 276	349 343
Hysesintäkter p-plats	78 900	72 975
Hysesintäkter förråd	6 000	3 300
Elintäkter laddstolpe moms	109 048	62 081
Övriga intäkter	58 000	29 151
Påminnelseavgift	240	240
Pantsättningsavgift	5 292	4 584
Överlåtelseavgift	7 350	11 464
Administrativ avgift	3 332	1 372
Andrahandsuthyrning	6 860	4 068
Vidarefakturerade kostnader	-2 000	8 816
Öres- och kronutjämning	4	0
Summa	5 199 686	4 932 242

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	7 150	5 950
Försäkringsersättning	1 273	0
Återbäring försäkringsbolag	4 549	3 072
Övriga intäkter, moms	0	820 000
Summa	12 972	829 022

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 126	4 538
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 244	0
Städning utöver avtal	32 093	0
Besiktningar	1 878	12 000
Hissbesiktning	9 890	9 535
Brandskydd	1 257	0
Bevakning	9 683	0
Gårdkostnader	4 423	2 196
Gemensamma utrymmen	14 554	2 248
Sophantering	4 139	0
Snöröjning/sandning	38 749	76 114
Serviceavtal	114 542	119 520
Förbrukningsmaterial	2 826	762
Summa	244 403	226 914

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	650
Dörrar och lås/porttele	15 240	1 019
VVS	1 250	0
Ventilation	0	6 338
Elinstallationer	30 917	3 669
Hissar	27 976	71 562
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 818
Summa	75 383	87 056

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	29 533	73 390
Hiss	27 831	0
Balkonger/altaner	12 000	0
Summa	69 364	73 390

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	496 663	442 316
Vatten	240 700	183 582
Sophämtning/renhållning	66 566	75 265
Summa	803 929	701 163

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 366	52 519
Bredband	174 056	145 047
Fastighetsskatt	19 790	25 100
Summa	252 212	222 666

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	2 213
Tele- och datakommunikation	285	661
Inkassokostnader	463	2 497
Revisionsarvoden extern revisor	23 000	23 000
Styrelseomkostnader	0	717
Fritids och trivselkostnader	6 702	2 303
Föreningskostnader	1 518	1 799
Förvaltningsarvode enl avtal	311 902	299 034
Överlåtelsekostnad	10 290	16 048
Pantsättningskostnad	8 820	6 880
Korttidsinventarier	0	399
Administration	7 060	38 379
Summa	372 253	393 930

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	14 316	14 117
Summa	73 116	71 417

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 077 022	2 319 344
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 292	34
Summa	2 078 314	2 319 378

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	245 443 678	245 443 678
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	245 443 678	245 443 678
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 924 249	-3 701 013
Årets avskrivning	-3 223 236	-3 223 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 147 485	-6 924 249
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	235 296 193	238 519 429
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 347 358</i>	<i>34 347 358</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 979 000	85 510 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
Summa	106 979 000	99 510 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	934 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	934 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-54 481	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-54 481	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	879 519	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 864 000	0
Årets investeringar	0	2 329 000
Omfört till Byggnad	-1 864 000	-465 000
Summa pågående arbeten	0	1 864 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 101	14 401
Momsavräkning	0	261 000
Transaktionskonto	685 453	435 564
Borgo räntekonto	1 054 367	238 904
Summa	1 763 921	949 869

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 010	1 250
Förutbet försäkr premier	50 881	48 190
Förutbet bredband	29 009	29 009
Upplupna intäkter	10 169	1 738
Summa	98 069	80 187

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Alingsås	2027-11-30	4,10 %	13 448 748	13 603 332
Nordea	2026-01-21	3,86 %	13 448 748	13 603 332
Nordea	2027-01-29	2,99 %	13 474 512	13 603 332
Nordea	2028-11-28	2,96 %	13 487 394	13 629 096
Summa			53 859 402	55 239 092
Varav kortfristig del			13 912 500	28 341 596

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 767 722 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
Upplupna kostnader	7 485	2 906
Uppl kostn el	53 968	57 156
Uppl kostn räntor	194 357	195 579
Uppl kostn vatten	61 358	50 162
Uppl kostnad Sophämtning	17 931	21 906
Förutbet hyror/avgifter	417 725	415 682
Summa	752 824	743 391

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 270 000	56 270 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjer hyran med 2 % fr.o.m. februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Gudrun Persson
Ordförande

Helene Öberg
Styrelseledamot

Markus Otterberg
Styrelseledamot

Mikael Börjesson
Styrelseledamot

Rolf Torgny Mikael Tennby
Styrelseledamot

Ulf Utgård
Styrelseledamot

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

Artur Kozak
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 10:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 16:45

DOCUMENT ID:

Hk2I5JV3Wx

ENVELOPE ID:

HyngqJE3Zg-Hk2I5JV3Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Söderåsen i Lerum, 769636-3519 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

2865ce477f8e80fdb32611a7384309fd000e6ca5acb07793747c2d92ae3eb6ebbf7e9439a3c2d296f6d050162635efaccb3b07bd582eed32d3079ac67c33520

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. MARKUS OTTERBERG markus.otterberg@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:53 08.04.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.174
2. ALF MIKAEL BÖRJESSON mikael@borjessonweb.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:00 08.04.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.189.40
3. GUDRUN ELISABETH PERSSON gujaperrsson48@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:40 08.04.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.55.72
4. ULF UTGÅRD ulf.utgard1@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 19:05 09.04.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.177.89
5. HELENE INGEGÄRD ÖBERG helene_oberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:46 13.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.249.218
6. Rolf Torgny Mikael Tennby torgny.tennby@telia.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:21 13.04.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.105.149
7. Artur Kozak arthur.kozak@revise.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:44 13.04.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderåsen i Lerum, org.nr. 769636-3519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderåsen i Lerum 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 och kassaflöde 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 Standards 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderåsen i Lerum för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 10:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 08.04.2026 16:45

DOCUMENT ID:

r1e3ecyVhZg

ENVELOPE ID:

Sy2gqyNhWl-r1e3ecyVhZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Söderåsen i Lerum.pdf

2 pages

SHA-512:

48eacf9eb61519cd013faf001cf81de9e50481f3ac1649e

8c26edc5d85afa5de03b96d13d3e8650a4359f25ec8041

5898428e87e2745fb17ab3b564cc0e16ad7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Artur Kozak	Signed	14.04.2026 10:43	eID	Swedish BankID
arthur.kozak@revise.se	Authenticated	13.04.2026 19:30	Low	IP: 20.79.91.110

* 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