



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Söders Pärla

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 3
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 4
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 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
Kattryggen 16	2000	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1887 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 708 kvm. Byggnadernas totalyta är 708 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Alexander Gill	Ordförande
Karin Widmark	Styrelseledamot
Lars Holgersson	Styrelseledamot
Stefan Lindgren	Styrelseledamot

### Valberedning

Lars Holgersson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

Inköp av två tvättmaskiner	Söderkyl AB
Juridisk rådgivning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Omläggning av föreningens ekonomiska redovisning	Sveriges Bostadsrättscentrum

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen köpt in två nya tvättmaskiner till tvättstugan. Föreningen har även anlitat juridisk expertis från Sveriges bostadsrättscentrum (SBC) vid två tillfällen. Den första gången för att klargöra ansvaret för medlems varmvattenberedare som är placerad på föreningens kattvind. Den andra gången för att få ett juridisk underlag med anledning av medlems fråga om att bygga en terrass. SBC har även anlitats för att få stöd i omläggningen av föreningens ekonomiska förvaltning från regelverket K2 till regelverket K3.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	747 420	740 698	676 716	588 444
Resultat efter fin. poster	-101 631	-836 497	51 457	-38 415
Soliditet (%)	76	75	79	79
Yttre fond	94 200	689 701	593 701	515 195
Taxeringsvärde	31 400 000	32 000 000	32 000 000	32 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 047	1 035	956	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	98,8	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 541	3 541	3 259	3 259
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 541	3 541	3 259	3 259
Sparande / kvm totalyta, kr	295	313	387	189
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	89	71	109
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	89	47	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	137	178	117	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	5,23	4,62	-
Räntekänslighet (%)	3,38	3,42	3,41	-

**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

Orsaken till att föreningen gör en förlust på 102 KSEK beror huvudsakligen på inköp av två nya tvättmaskiner till tvättstugan enligt underhållsplan. (kostnaden för dessa har inte periodiserats enligt K3 då de köptes in innan övergången K2 till K3)

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	10 253 400	-	-	10 253 400
Fond, yttre underhåll	689 701	-689 701	94 200	94 200
Balanserat resultat	-2 125 996	-146 796	-94 200	-2 366 991
Årets resultat	-836 497	836 497	-101 631	-101 631
<b>Eget kapital</b>	<b>7 980 608</b>	<b>0</b>	<b>-101 631</b>	<b>7 878 978</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 272 791
Årets resultat	-101 631
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 200
<b>Totalt</b>	<b>-2 468 622</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	94 200
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 374 422</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	747 420	740 698
Övriga rörelseintäkter	3	3 021	1 193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>750 441</b>	<b>741 891</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-489 374	-1 183 437
Övriga externa kostnader	9	-88 271	-129 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 148	-154 548
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-774 793</b>	<b>-1 467 618</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-24 352</b>	<b>-725 727</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 128	15 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-80 408	-125 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 279</b>	<b>-110 770</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-101 631</b>	<b>-836 497</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-101 631</b>	<b>-836 497</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	9 942 886	10 140 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 942 886</b>	<b>10 140 034</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 942 886</b>	<b>10 140 034</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 158	4 285
Övriga fordringar	12	523 055	422 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 309	46 053
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>572 522</b>	<b>473 135</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>572 522</b>	<b>473 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 515 408</b>	<b>10 613 169</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 253 400	10 253 400
Fond för yttre underhåll		94 200	689 701
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 347 600</b>	<b>10 943 101</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 366 992	-2 125 996
Årets resultat		-101 631	-836 497
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 468 623</b>	<b>-2 962 493</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 878 977</b>	<b>7 980 608</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 507 100	2 507 100
Leverantörsskulder		14 449	13 136
Skatteskulder		17 240	16 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	97 642	96 025
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 636 431</b>	<b>2 632 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 515 408</b>	<b>10 613 169</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-24 352</b>	<b>-725 727</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	197 148	154 548
	<b>172 796</b>	<b>-571 179</b>
Erhållen ränta	3 128	15 197
Erlagd ränta	-81 896	-128 137
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>94 029</b>	<b>-684 119</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	736	-46 230
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 358	35 943
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>100 123</b>	<b>-694 406</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	700 000
Amortering av lån	0	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>100 123</b>	<b>-494 406</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>410 968</b>	<b>905 374</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>511 091</b>	<b>410 968</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Söders Pärla 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	1,45 %
Yttertak	1,45 %
Fasader	2,90 %
Stamledning VA	1,48 %
Ventilation	14,51 %
El	3,63 %
Hissar	24,19 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	741 480	732 645
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	2 352	3 438
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>747 420</b>	<b>740 698</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga erhållna bidrag	1 800	0
Övriga intäkter	1 221	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 193
<b>Summa</b>	<b>3 021</b>	<b>1 193</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 576
Städning enligt avtal	41 810	42 613
Hissbesiktning	2 404	2 326
Gårdkostnader	1 104	476
Gemensamma utrymmen	0	3 705
Snöröjning/sandning	5 417	2 708
Serviceavtal	3 692	2 935
Förbrukningsmaterial	8 870	949
<b>Summa</b>	<b>63 297</b>	<b>57 288</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	46 050	0
Tvättstuga	0	9 874
Dörrar och lås/porttele	0	5 926
VVS	21 344	-788
Balkonger/altaner	10 875	0
<b>Summa</b>	<b>78 269</b>	<b>15 012</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	113 517	0
VVS	0	893 051
Elinstallationer	0	10 348
<b>Summa</b>	<b>113 517</b>	<b>903 399</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	58 341	63 211
Vatten	38 324	62 741
Sophämtning/renhållning	57 364	39 711
<b>Summa</b>	<b>154 029</b>	<b>165 663</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 452	3 449
Kabel-TV	3 420	2 526
Bredband	18 150	19 800
Fastighetsskatt	17 240	16 300
<b>Summa</b>	<b>80 262</b>	<b>42 075</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	25 063	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 285	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Styrelseomkostnader	0	1 600
Fritids och trivselkostnader	0	4 988
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	27 259	27 259
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	3 528	5 160
Administration	1 663	977
Konsultkostnader	5 619	66 894
<b>Summa</b>	<b>88 271</b>	<b>129 634</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	80 390	125 967
Dröjsmålsränta	18	0
<b>Summa</b>	<b>80 408</b>	<b>125 967</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 941 952	12 941 952
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 941 952</b>	<b>12 941 952</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 801 918	-2 647 370
Årets avskrivning	-197 148	-154 548
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 999 066</b>	<b>-2 801 918</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 942 886</b>	<b>10 140 034</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 726 530</i>	<i>2 726 530</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	22 000 000
<b>Summa</b>	<b>31 400 000</b>	<b>32 000 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 964	11 829
Transaktionskonto	84 077	94 948
Borgo räntekonto	427 014	316 020
<b>Summa</b>	<b>523 055</b>	<b>422 797</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 113	7 263
Förutbet försäkr premier	38 683	37 935
Förutbet kabel-TV	863	855
Förutbet bredband	1 650	0
<b>Summa</b>	<b>43 309</b>	<b>46 053</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,82 %	100 000	100 000
Swedbank	2026-02-28	2,82 %	707 100	707 100
Swedbank	2026-02-28	2,82 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,82 %	700 000	700 000
<b>Summa</b>			<b>2 507 100</b>	<b>2 507 100</b>
Varav kortfristig del			2 507 100	2 507 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 507 100 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	193	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 484	3 397
Uppl kostn el	6 105	5 099
Uppl kostn räntor	6 486	7 974
Uppl kostn vatten	9 636	8 851
Uppl kostnad Sophämtning	9 948	8 914
Förutbet hyror/avgifter	61 790	61 790
<b>Summa</b>	<b>97 642</b>	<b>96 025</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 088 000	5 088 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

---

Alexander Gill  
Ordförande

---

Karin Widmark  
Styrelseledamot

---

Lars Holgersson  
Styrelseledamot

---

Stefan Lindgren  
Styrelseledamot

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

---

Mats Lehtipalo  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 14:46

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 14:45

**DOCUMENT ID:**

BJhbzrYj-x

**ENVELOPE ID:**

HJsWMrYj-e-BJhbzrYj-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Söders Pärla, 769603-7287 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

ee4b8bd241f717e98089b4332451f1cdd4508441e09860d19b4b536bdb15c5a2ff911ae3f19f4ef3dc404bec36593a5b6568d56d812cec8bb86408a11841da88

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. ALEXANDER CHRISTOPHER GILL alex.gill1001@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:41 31.03.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.165
2. STEFAN LINDGREN stefan.lindgren007@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:30 02.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.165.82
3. LARS HOLGERSSON mrsurf@live.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 17:33 07.04.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.168.72
4. Karin Elisabeth Québecca Widmark karin.widmark@koncept.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:45 01.04.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.46
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 14:46 09.04.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.51.123

\* 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 Söders Pärla  
Org.nr. 769603-7287

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söders Pärla 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söders Pärla 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 14:51

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 14:45

**DOCUMENT ID:**

BynZfSKsbg

**ENVELOPE ID:**

Hk3-GBTjbx-BynZfSKsbg

**DOCUMENT NAME:**

söders pärla rb25.pdf

2 pages

**SHA-512:**

4ab081f676502c4591afd4f3aa3942b3c4fa4a6100132c8  
c066b90debd439caaa0f2c8940a6849aed186ee1253424  
290fc85f314bb24932aad1044a23da599ec

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	09.04.2026 14:51	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	09.04.2026 14:51	Low	IP: 85.231.51.123

\* 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