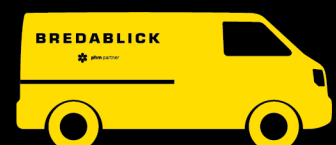


Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra

Org.nr: 769627-5390

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra, 769627-5390, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-03 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Stockholm Kolbottnen ga:1. Gemensamhetsanläggningen Stockholm Kolbottnen ga:1 ändamål är att förvalta väg och belysning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Joel Bergman	2025
Ledamot	Rickard Söderlund	2025
Ledamot	Shatha Susanna Schenström	2025
Ledamot	Shelia Söderlund	2025
Suppleant	Daniel Poland	2025
Suppleant	Lennart Rågmo	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Clas Niklasson
	Grant Thornton

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

David Edvardsson, sammankallande samt Arnau Vidal

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kolbotten 2 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 60 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adresser är Hallsbergsgatan 20-22.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 39 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
40	10	10

Total tomtarea:	4 870	kvm
Total bostadsarea:	3 376	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 376	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-03.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Ownit Broadband
Bredband	Ownit Broadband
Städning	KEAB Gruppen
Avfallshantering	Remondis Sweden
Elavtal avseende volym	Fortum Markets
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Jour	Svenska Störningsjouren
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Södertörns Brandtjänst
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal tvättmaskiner	Miele
Serviceavtal mattor	KEAB Gruppen
Serviceavtal värmesystem	Indoor Energy Services
Vinterrenhållning	Växthuset Utveckling



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 62 748 kr (40 763 kr 2023) och planerat underhåll för 328 074 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-07-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 725 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 215 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Byte av delar i hiss	2024
Modernisering samt utökning av laddstationer (8 st)	2024
Stamspolning	2024
Installation av laddstationer	2022
Rensning och injustering av ventilation samt OVK	2022
Installation av filter och vattenrening värmesystem	2022
Målning av parkbänkar och bord	2021
Installation av två ladduttag för elbilar	2020
Förstärkning av hänggrännorna	2020
Asfaltering av parkeringarna	2020
OVK	2019
5 års besiktning	2019
Sågat ner och beskurit träd	2019
Stamspolning	2019
Rensning, ventilationsarbete	2017
Uppdatering av ytskikt i allmänna områden	2017
Parkeringsytor, grusunderhåll	2017
Rondellen - förminskning	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 88 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 86 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 619	3 331	3 212	3 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 681	- 469	- 862	- 712
Förändring av underhållsfond	397	710	436	115
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-128	-229	-348	122
Sparande kr/kvm	177	142	71	76
Soliditet, %	70	71	71	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 008	881	844	825
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	89	89	92
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	985	856	816	799
Driftkostnad kr/kvm	471	492	454	404
Energikostnad kr/kvm	189	189	192	185
Ränta kr/kvm	301	241	195	174
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	215	210	206	203
Skuldsättning kr/kvm	12 293	12 378	12 508	12 756
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	12 293	12 378	12 508	12 756
Räntekänslighet (%)	12	14	15	15
Snittränta, (%)	2.45	1.95	1.56	1.37

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	106 900 000	1 947 202	- 6 286 917	- 468 930
Disposition enligt föreningsstämma			-468 930	468 930
Avsättning till underhållsfond		725 000	-725 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-328 074	328 074	
Årets resultat				- 680 925
Vid årets slut	106 900 000	2 344 128	- 7 152 773	- 680 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 755 847
Årets resultat före fondändring	- 680 925
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 725 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	328 074
Summa över/underskott	- 7 833 698

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 833 698
Totalt	- 7 833 698

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 513 561

3 081 793

Övriga rörelseintäkter

3

104 989

249 342

Summa Rörelseintäkter

3 618 550

3 331 135

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 981 089

-1 702 262

Övriga kostnader

5

-201 415

-206 890

Personalkostnader

6

-181 229

-143 138

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-949 356

-949 507

Summa Rörelsekostnader

-3 313 089

-3 001 797

RÖRELSERESULTAT

305 461

329 338

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

28 609

15 577

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 014 995

-813 845

Summa Finansiella poster

-986 386

-798 268

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-680 925

-468 930

RESULTAT FÖRE SKATT

-680 925

-468 930

ÅRETS RESULTAT

-680 925

-468 930



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	142 044 462	142 985 780
Inventarier, maskiner och installationer	10	44 206	52 244
Summa materiella anläggningstillgångar		142 088 668	143 038 024
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 088 668	143 038 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	3 505
Övriga fordringar		73 568	51 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	190 549	85 394
Summa kortfristiga fordringar		265 550	140 195
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 506 392	1 590 572
Summa kassa och bank		1 506 392	1 590 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 771 942	1 730 767
SUMMA TILLGÅNGAR		143 860 610	144 768 791



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 900 000	106 900 000
Underhållsfond		2 344 128	1 947 202
Summa bundet eget kapital		109 244 128	108 847 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 152 773	-6 286 917
Årets resultat		-680 925	-468 930
Summa fritt eget kapital		-7 833 698	-6 755 847
SUMMA EGET KAPITAL		101 410 430	102 091 355
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	30 415 437	31 202 437
Summa långfristiga skulder		30 415 437	31 202 437
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		30 415 437	31 202 437
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	11 087 000	10 587 000
Leverantörsskulder		224 182	210 401
Övriga skulder		0	1 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	723 561	675 820
Summa kortfristiga skulder		12 034 743	11 474 999
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 034 743	11 474 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 860 610	144 768 791



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	305 461	329 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	949 356	949 507
Summa	1 254 817	1 278 845
Erhållen ränta	28 609	15 577
Erlagd ränta	-1 014 995	-813 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268 431	480 577
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-125 355	-46 237
Ökning av rörelseskulder	59 744	236 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202 820	671 123
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-287 000	-437 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-287 000	-437 000
Årets kassaflöde	-84 180	234 123
Likvida medel vid årets början	1 590 572	1 356 449
Likvida medel vid årets slut	1 506 392	1 590 572



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
3 324 576	2 890 992
188 985	190 801
3 513 561	3 081 793



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2024	2023
12 471	1 314
8 598	3 939
4 000	159 369
79 920	84 720
104 989	249 342
104 989	249 342

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Gångbanerrenhållning
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial

2024	2023
225 354	254 480
267 077	268 581
144 054	114 671
84 073	100 124
307 162	302 290
114 811	107 119
3 839	4 405
18 954	22 748
252 361	284 068
7 381	10 479
0	5 295
66 240	74 973
13 680	13 156
68 474	62 213
16 808	36 898
1 590 267	1 661 499

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer

0	6 875
15 603	17 273
878	0
15 778	0
3 000	0
7 180	1 125
2 675	0
2 750	0
1 294	4 788
8 166	9 577
5 424	1 125
62 748	40 763

Planerat underhåll

Hiss
P-platser/garage
VA & sanitet, installationer

201 875	0
84 900	0
41 299	0
328 074	0
1 981 089	1 702 262

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 420	6 420
Förvaltningskostnader	129 067	126 169
Revision	22 875	17 250
Tele och post	4 842	7 389
Självrisker vid skada	21 636	0
Jurist- och advokatkostnader	0	7 375
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 536	16 839
Kontorsmateriel och trycksaker	0	2 975
Bankkostnader	1 295	1 133
IT-tjänster	8 813	12 865
Övriga externa tjänster	1 931	6 875
Övriga externa kostnader	0	1 600
Totalt övriga kostnader	201 415	206 890

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden	137 999	113 000
-----------------	---------	---------

Övriga personalkostnader

Valberedning	2 000	0
Sociala kostnader	41 230	30 138

Totalt personalkostnader

43 230	30 138
181 229	143 138

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	941 318	941 470
Inventarier, maskiner och installationer	8 038	8 037
	949 356	949 507

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

949 356	949 507
----------------	----------------



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	113 430 120	113 430 120
Mark	37 558 155	37 558 155
Utgående anskaffningsvärden	150 988 275	150 988 275
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 002 495	- 7 061 025
Årets avskrivning på byggnader	- 941 318	- 941 470
Utgående avskrivningar	-8 943 813	-8 002 495
Utgående redovisat värde	142 044 462	142 985 780
<i>Varav</i>		
Byggnader	104 486 307	105 427 625
Mark	37 558 155	37 558 155
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
	108 000 000	108 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	108 000 000	108 000 000
	108 000 000	108 000 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	44 168 275	44 168 275
Summa:	44 168 275	44 168 275
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	80 375	80 375
Utgående anskaffningsvärden	80 375	80 375
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 28 131	- 20 094
Årets avskrivningar	- 8 038	- 8 037
Utgående avskrivningar	- 36 169	- 28 131
Utgående redovisat värde	44 206	52 244
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	190 549	85 394
Summa	190 549	85 394
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	991 695	1 590 572
Placeringskonto SBAB	514 697	0
Summa	1 506 392	1 590 572



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 087 000	10 587 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 415 437	31 202 437
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	41 502 437	41 789 437

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2027-06-30	3,80 %	10 650 000	10 650 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,87 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2028-06-30	3,16 %	10 300 000	10 500 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,37 %	9 552 437	9 639 437
Summa skulder till kreditinstitut			41 502 437	41 789 437

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	148 505	122 222
Förutbetalda intäkter	332 670	290 992
Upplupna revisionsarvoden	20 500	17 000
Upplupna kostnader	212 687	245 606
Summa	714 362	675 820

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 7 %.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Joel Bergman
Ordförande

Rickard Söderlund
Ledamot

Shatha Susanna Schenström
Ledamot

Shelia Söderlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Grant Thornton
Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 14:11

SENT BY OWNER:

Tova Andersson • 18.03.2025 14:01

DOCUMENT ID:

rJx960JPhJx

ENVELOPE ID:

rkVTCJw3yl-rJx960JPhJx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra.
pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Joel Hannes Julius Bergman	 Signed	18.03.2025 16:36	eID	Swedish BankID
	Authenticated	18.03.2025 16:35	Low	-----
RICKARD SÖDERLUND	 Signed	18.03.2025 19:04	eID	Swedish BankID
	Authenticated	18.03.2025 18:56	Low	-----
SHATHA SUSANNA SCHENSTRÖM	 Signed	19.03.2025 07:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.03.2025 07:49	Low	
SHEILA SÖDERLUND	 Signed	19.03.2025 10:10	eID	Swedish BankID
	Authenticated	19.03.2025 10:05	Low	
CLAS HÅKAN BERTH NIKLASSON	 Signed	21.03.2025 14:11	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.03.2025 14:09	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra

Org.nr. 769627 - 5390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsättras finansiella ställning per den 31 december 2024 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 beslut har fattats om att avveckla 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.

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 Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra för år 2024 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 Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2025



Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Söderhöjd i Hagsätra 2024-01-01--2024-12-
31.pdf

(163723 byte)

SHA-512: 550fb1f720ef6f9a3140ddb911766aa2ec10a
aa57c97a8f9d2096571a10bbf7cc6c448fc70b8792aa3f
9e3146cc60444c7943b6ecdc3584283c2fd266047e5f

Underskrifter

2025-03-24 11:16:09 (CET)



Clas Niklasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

63f058f6a6efefa06e68c285c58e4daad344c73b1befadfa26950b29a6a50fa8be56c99c03764c95ad539de2faf9b3a71d4e56093dec1af2f8c9f8cb2738d4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

