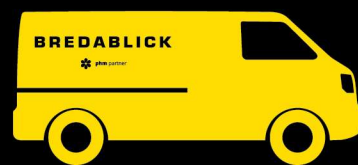


Brf Söderhöjd i Hagsätra

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Söderhöjd i Hagsätra

Org.nr: 769627-5390

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderhöjd i Hagsätra, 769627-5390, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Styrelse

Ordförande	Rickard Söderlund	2026
Ledamot	Shatha Susanna Schenström	2026
Ledamot	Shelia Söderlund	2026
Ledamot	Daniel Poland	2026
Ledamot	Lennart Rågmo	2026
Suppleant	Arnau Vidal Huix	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Clas Niklasson
	Grant Thornton

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Sofia Kovler, sammankallande
Nikolaos Leventis

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kolbottnen 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 dock ej 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 AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Next Saftey Group Brand AB (Bredablick from 2026)
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal tvättmaskiner	Miele
Serviceavtal mattor	KEAB Gruppen
Serviceavtal värmesystem	Stockholm Cooling AB
Vinterrenhållning	Växthuset Utveckling



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 120 887 kr (62 748 kr 2024) och planerat underhåll för 2 550 kr (328 074 kr 2024). 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 739 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 219 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Utbyte styrsystem	2025
Installation av laddstationer	2024
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 hängränorna	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 2025-04-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 89 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 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 7 %.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 912	3 619	3 331	3 212
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 303	- 681	- 469	- 862
Förändring av underhållsfond	736	397	710	436
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-90	-128	-229	-348
Sparande kr/kvm	182	177	142	71
Soliditet, %	71	70	71	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 078	1 008	881	844
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	94	89	89
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 054	985	856	816
Driftkostnad kr/kvm	458	471	492	454
Energikostnad kr/kvm	197	189	189	192
Ränta kr/kvm	366	301	241	195
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	219	215	210	206
Skuldsättning kr/kvm	12 075	12 293	12 378	12 508
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	12 075	12 293	12 378	12 508
Räntekänslighet (%)	11	12	14	15
Snittränta, (%)	3.03	2.45	1.95	1.56

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFVAR 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 gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	106 900 000	2 344 128	- 7 152 773	- 680 925
Disposition enligt föreningsstämma			-680 925	680 925
Avsättning till underhållsfond		739 000	-739 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 550	2 550	
Årets resultat				- 302 556
Vid årets slut	106 900 000	3 080 578	- 8 570 148	- 302 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 833 698
Årets resultat före fondändring	- 302 556
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 739 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	2 550
Summa över/underskott	- 8 872 704

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 872 704
Totalt	- 8 872 704

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 763 395

3 513 561

Övriga rörelseintäkter

3

148 692

104 989

Summa rörelseintäkter

3 912 087

3 618 550

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 669 124

-1 981 089

Övriga kostnader

5

-213 005

-201 415

Personalkostnader

6

-158 780

-181 229

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-949 356

-949 356

Summa rörelsekostnader

-2 990 265

-3 313 089

RÖRELSERESULTAT

921 822

305 461

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 394

28 609

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 236 772

-1 014 995

Summa finansiella poster

-1 224 378

-986 386

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-302 556

-680 925

RESULTAT FÖRE SKATT

-302 556

-680 925

ÅRETS RESULTAT

-302 556

-680 925



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	141 103 144	142 044 462
Inventarier, maskiner och installationer	10	36 168	44 206
Summa materiella anläggningstillgångar		141 139 312	142 088 668
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 139 312	142 088 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 433
Övriga fordringar		7 138	73 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	173 782	190 549
Summa kortfristiga fordringar		180 920	265 550
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 388 077	1 506 392
Summa kassa och bank		1 388 077	1 506 392
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 568 997	1 771 942
SUMMA TILLGÅNGAR		142 708 309	143 860 610



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 900 000	106 900 000
Underhållsfond		3 080 578	2 344 128
Summa bundet eget kapital		109 980 578	109 244 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 570 148	-7 152 773
Årets resultat		-302 556	-680 925
Summa fritt eget kapital		-8 872 704	-7 833 698
SUMMA EGET KAPITAL		101 107 874	101 410 430
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	31 300 000	30 415 437
Summa långfristiga skulder		31 300 000	30 415 437
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		31 300 000	30 415 437
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	9 465 437	11 087 000
Leverantörsskulder		202 542	224 182
Övriga skulder		505	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	631 951	723 561
Summa kortfristiga skulder		10 300 435	12 034 743
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 300 435	12 034 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 708 309	143 860 610



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		921 821	305 461
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		949 356	949 356
Summa		1 871 177	1 254 817
Erhållen ränta		12 395	28 609
Erlagd ränta		-1 236 772	-1 014 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		646 800	268 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		84 631	-125 355
Ökning av rörelseskulder		-112 746	59 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten		618 685	202 820
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-737 000	-287 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-737 000	-287 000
Årets kassaflöde		-118 315	-84 180
Likvida medel vid årets början		1 506 392	1 590 572
Likvida medel vid årets slut		1 388 077	1 506 392



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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

3 557 040

2024

3 324 576

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

206 355

188 985

Totalt årsavgifter och hyror

3 763 395

3 513 561

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 764	12 471
Försäkringsersättningar	33 744	0
Överlåtelseavgifter	7 350	8 598
Övriga intäkter	15 834	4 000
Kommunikation	81 000	79 920
	148 692	104 989
Totalt övriga rörelseintäkter	148 692	104 989

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 14 653 kr i form av vidarefaktureringar till medlemmar samt 1 161 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	245 550	225 354
Uppvärmning	253 894	267 077
Vatten och avlopp	166 481	144 054
Avfallshantering	85 766	84 073
Teknisk förvaltning	347 045	307 162
Serviceavtal	116 316	114 811
Besiktningkostnader	0	3 839
Systematiskt brandskyddsarbete	26 630	18 954
Snöröjning	128 184	252 361
Bevakningskostnader	7 564	7 381
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 250	0
Bredband	66 240	66 240
Kabel-TV	15 403	13 680
Försäkringar	68 025	68 474
Förbrukningsmaterial	12 349	16 808
	1 545 697	1 590 267

Reparationer

Huskropp	11 999	0
Hiss	31 254	15 603
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 009	878
Markytor	3 274	0
Vattenskador	29 982	15 778
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 592	3 000
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 810	7 180
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	2 675
VA & sanitet, installationer	7 363	2 750
Värme, installationer	7 663	1 294
Ventilation, installationer	4 931	8 166
El, installationer	0	5 424
	120 877	62 748

Planerat underhåll

Hiss	0	201 875
P-platser/garage	-42 450	84 900
Värme, installationer	45 000	0
VA & sanitet, installationer	0	41 299
	2 550	328 074
Totalt fastighetskostnader	1 669 124	1 981 089



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 420	6 420
Förvaltningskostnader	138 676	129 067
Revision	23 050	22 875
Tele och post	9 227	4 842
Självrisker vid skada	0	21 636
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	4 536
Bankkostnader	1 372	1 295
IT-tjänster	7 960	8 813
Övriga externa tjänster	21 144	1 931
Övriga externa kostnader	5 156	0
Totalt övriga kostnader	213 005	201 415

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	124 477	139 999
Utbildning	1 750	0
Sociala kostnader	32 553	41 230
	158 780	181 229
Totalt personalkostnader	158 780	181 229

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	941 318	941 318
Inventarier, maskiner och installationer	8 038	8 038
	949 356	949 356
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	949 356	949 356



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
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	- 8 943 813	- 8 002 495
Årets avskrivning på byggnader	- 941 318	- 941 318
Utgående avskrivningar	-9 885 131	-8 943 813
Utgående redovisat värde	141 103 144	142 044 462
<i>Varav</i>		
Byggnader	103 544 989	104 486 307
Mark	37 558 155	37 558 155
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	86 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	27 000 000
	110 400 000	108 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	110 400 000	108 000 000
	110 400 000	108 000 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	44 168 275	44 168 275
I eget förvar	0	0
Summa:	44 168 275	44 168 275
Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
Summa:		
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	80 375	80 375
Utgående anskaffningsvärden	80 375	80 375
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 36 169	- 28 131
Årets avskrivningar	- 8 038	- 8 038
Utgående avskrivningar	- 44 207	- 36 169
Utgående redovisat värde	36 168	44 206
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	173 782	190 549
Summa	173 782	190 549
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 383 332	991 695
Placeringskonto SBAB	4 745	514 697
Summa	1 388 077	1 506 392



Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 465 437	11 087 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	31 300 000	30 415 437
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	40 765 437	41 502 437

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-30	3,80 %		10 650 000	10 650 000
Stadshypotek	2029-06-30	2,67 %	-650 000	10 350 000	11 000 000
Stadshypotek	2028-06-30	3,16 %		10 300 000	10 300 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,37 %	-87 000	9 465 437	9 552 437
Summa skulder till kreditinstitut			-737 000	40 765 437	41 502 437

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	164 275	157 705
Förutbetalda intäkter	326 964	332 670
Upplupna revisionsarvoden	22 300	20 500
Upplupna kostnader	118 412	212 686
Summa	631 951	723 561

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 1 %.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rickard Söderlund
Ordförande

Shatha Susanna Schenström
Ledamot

Shelia Söderlund
Ledamot

Daniel Poland
Ledamot

Lennart Rågmo
Ledamot

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

Grant Thornton
Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 12:03

SENT BY OWNER:

Tova Andersson • 09.03.2026 09:39

DOCUMENT ID:

H1llrv-ntbe

ENVELOPE ID:

B1Irv-2KWI-H1llrv-ntbe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Söderhöjd i Hagsätra.pdf
17 pages

SHA-512:

47f76f83cde6ba5e9ec79bb94450b1102ee7ff978578695
3d9c3abc0b7dd918f49f5004dad7e4182e1223b050c771
4aed18091c40a273cde1ff28a5b79bc9ca5

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
Daniel Poland	 Signed	09.03.2026 09:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.03.2026 09:51	Low	
RICKARD SÖDERLUND	 Signed	09.03.2026 09:53	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.03.2026 09:52	Low	
SHEILA SÖDERLUND	 Signed	09.03.2026 10:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.03.2026 10:21	Low	
SHATHA SUSANNA SCHEN STRÖM	 Signed	09.03.2026 12:53	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.03.2026 12:51	Low	
LENNART RÅGMO	 Signed	10.03.2026 13:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.03.2026 09:58	Low	
CLAS HÅKAN BERTH NIKL ASSON	 Signed	23.03.2026 12:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 11:56	Low	

* 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 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 2025.

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 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.

Styrelsen 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. Risker 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 12:17

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson • 23.03.2026 12:16

DOCUMENT ID:

B1E7ZoC5Zx

ENVELOPE ID:

HkVQZoA9bx-B1E7ZoC5Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra 2025-01-01--2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:

00f49b21e02c7bb97b5e0dff25fe038fc6047e183346546
71c69d9cd87c27923bfcf32ba67c2e4b2841030af67688f
83528d958a75df70b723b73f45aa3320ab

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS HÅKAN BERTH NIK LASSON	Signed	23.03.2026 12:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 12:17	Low	

* 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

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

