

Bostadsrättsföreningen Söderhem

Org.nr: 746000-1402

Årsredovisning 2025

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderhem, organisationsnummer 746000-1402, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Föreningens säte är i Malmö

Föreningsinformation

Föreningen bildades och registrerades första gången den 7 februari 1927, såsom en bostadsförening. Efter ansökan från föreningen till Bolagsverket, ombildades bostadsföreningen till en bostadsrättsförening den 18 augusti 2011, och har varit en bostadsrättsförening sedan dess.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 juni 2025.

Föreningen upplåter 49 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Föreningen äger marken som fastigheten står på.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-18.

Ekonomisk plan registrerades år 2011-04-03.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-06-30.

Beskattning

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.

Styrelse

Ordförande	Armin Mellat Khajehdehi	
Ledamot	Ann-Kristin Hansson	
Ledamot	Anders Olsson	
Ledamot	Lina Rosenkvist	
Suppleant	Agusta Waage	
Suppleant	Leo Pizarro Vargas	
Suppleant	Fredrik Viberud	
Ledamot	Ricardo Bergvall	Avgick december 2025

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann-Kristin Hansson och Armin Mellat Khajehdehi

Revisor

Revisor Niklas Bromer
Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ioannis Patras

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15.
På stämman deltog 13 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-05-24.
På stämman deltog 12 medlemmar.
Vid extrastämman beslutades om ändring av stadgar.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Bredablick teknisk förvaltning
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)	Fire Safe Sverige
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons tvättmaskinservice
Jour	Örestads bevakning

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: NOTARIEN *3

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår, dock inte kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklaration är utförd 4 februari 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1928

Totalyta (m²):

3 098

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	20
2 rok	14
3 rok	5
4 rok	10
Summa	49

Totalt antal bostadslägenheter:

49

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
	3	177

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades 24 oktober 2024, uppdaterad av Sustend.

Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2074.

Styrelsen följer planen, i den mån det är nödvändigt.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört och planerat underhåll

År

Renovering och viss målning av trästaket	2025
Inköp av ny tvättmaskin till tvättstuga 6	2025
Kontroll av värmesystemet	2025
Högtryckstvätt av innergård	2025
Installation av brandvarnare och brandsläckare i tvättstugor	2025
Installation av brandlarm i källare och samtliga trappuppgångar. Utökning av brandsläckare i fastigheten.	2024
Godkänd obligatorisk ventilationskontroll	2023
Installerad dörrautomatik till stora porten, 3B	2023
Nya brandsäkra vinds- och källardörrar	2023
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2023
Nya armaturer innergården	2022
Målning/renovering av fönster mott innergården	2022
Underhåll av fasad innergården	2022
Ny torktumlare och torkkaggregat	2020
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2019
Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2018
Byte till fjärrvärmväxlare	2018
Underhåll av ventilation	2017
Omfogning av fasad	2015
Inomhusmålning av dörrar och fönster	2013
Ytbehandling av balkonger	2013
Ny reglercentral	2013
Nya ställdon och ventiler till värmesystem	2013
Nytt barnvagnsförråd	2013
Målning av miljöhus och portar	2012
Målning av fönster in mot gård	2011
Relining av avloppsstammar	2011
Nyinstallation av el i tvättstugor och styrelserum	2009
Total takrenovering	2008
Byte av stuprör	2007
Tätade luckor under gården	2007
Renovering av värmesystem	2006
Nytt golv i trapphus	2000
Utbyte av vattenstammar	1995-1997
Omläggning av el/elstambyte	1994
Installation av värmeanläggning	1994
Byte av fönster mot gata	1982
Renovering av balkonger	1982
Omfogning av tegel	1979

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har aktivt arbetat med att se över och omförhandla avtal. Det har inneburit att avtalet beträffande bredband och kabel-TV hos Tele2 har sagts upp under året. Styrelsen har i stället ingått avtal med bolaget AB Sappa. Avtalet träder ikraft den 1 juni 2027. Styrelsen bedömer att det från och med det datumet kommer bli en lägre fast kostnad för bredband.

Föreningen har under året 2025 beslutat att ändra stadgarna med anledning av lagändringar i bostadsrättslagen och för att förtydliga innehållet i stadgarna. Föreningen har antagit nya stadgar, vilka har registrerats hos Bolagsverket.

Avgifter

Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med fem procent. Styrelsen beslutade att från och med den 1 januari 2025 höja avgifterna med ytterligare fem procent.

Styrelsen har efter noggrant övervägande beslutat att för året 2026 inte höja avgifterna. För kommande år kan ytterligare höjningar bli aktuella.

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

Medlemsaktiviteter

Under året har föreningen anordnat två gårdsdagar: en på våren och en på hösten. Dessa gårdsdagar består främst av att ta hand om våra gårdar genom att plantera och beskära växter samt ta in och ut utemöbler. Vid dagarna bjuder föreningen sedan vanligt på enklare förtäring. En medlem har också tagit på sig att ordna med vårt trästaket, vilket besparat föreningen stora kostnader. En annan medlem har rustat upp vårt barnvagnsförråd.

Föreningen anordnar regelmässigt gårdsdagar och ser positivt på diverse medlemsinitiativ, särskilt då dessa många gånger leder till lägre kostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare. Enligt stadgarna tar föreningen ut avgift för uthyrning i andra hand.

69 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 10 överlåtelser skett.

13 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 67

67 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 746	2 796	2 679	2 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	299	165	- 278	- 4 130
Soliditet ¹ , %	-110	-120	- 138	- 159
Föreningen, kr				
Räntekänslighet	4.2	4.4	4	4
Snittränta	3.07	3.58	2.92	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	97	98
Bostadsrätten, kr				
Sparande /kvm	198	153	134	93
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	886	847	806	754
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 759	3 767	3 772	3 455
Skuldsättning / kvm totalyta	3 759	3 767	3 772	3 455
Energikostnad / kvm	311	272	265	237

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	147 019	962 685	- 8 252 417	165 378	- 6 977 335
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		680 500	-680 500		0
Balanseras i ny räkning			165 378	- 165 378	0
Årets resultat				299 346	299 346
Belopp vid årets utgång	147 019	1 643 185	- 8 767 539	299 346	- 6 677 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 767 539
Årets resultat	299 346
Totalt	- 8 468 193

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 522
Balanseras i ny räkning	- 8 642 715
Totalt	- 8 468 193

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 746 310	2 623 252
Övriga rörelseintäkter		171 340	174 392
Summa rörelseintäkter		2 917 650	2 797 644
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 775 295	-1 727 974
Administration och förvaltning	4	-154 397	-154 580
Personalkostnader	5	-77 016	-76 373
Avskrivningar		-246 465	-246 465
Summa rörelsekostnader		-2 253 173	-2 205 392
RÖRELSERESULTAT		664 477	592 252
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 656	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 787	-426 939
Summa finansiella poster		-365 131	-426 874
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		299 346	165 378
RESULTAT FÖRE SKATT		299 346	165 378
ÅRETS RESULTAT		299 346	165 378

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	3 200 337	3 446 802
Summa materiella anläggningstillgångar		3 200 337	3 446 802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 200 337	3 446 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		62 375	130 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 547	46 047
Kundfordringar		514 267	508 167
Summa kortfristiga fordringar		663 189	685 173
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 227 952	1 694 109
Summa kassa och bank		2 227 952	1 694 109
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 891 141	2 379 282
SUMMA TILLGÅNGAR		6 091 478	5 826 084

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		147 019	147 019
Fond för yttre underhåll		1 643 185	962 685
Summa bundet eget kapital		1 790 204	1 109 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 767 539	-8 252 417
Årets resultat		299 346	165 378
Summa fritt eget kapital		-8 468 193	-8 087 039
SUMMA EGET KAPITAL		-6 677 989	-6 977 335
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 205 136	5 888 436
Summa långfristiga skulder		4 205 136	5 888 436
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 205 136	5 888 436
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 440 000	5 781 700
Leverantörsskulder		23 539	141 252
Skatteskulder		4 510	10 760
Övriga skulder		19 642	3 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 076 640	978 070
Summa kortfristiga skulder		8 564 331	6 914 983
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 564 331	6 914 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 091 478	5 826 084

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		664 477	592 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		246 465	246 465
Summa		910 942	838 717
Erhållen ränta		16 656	65
Erlagd ränta		-381 787	-426 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		545 811	411 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring i rörelsefordringar		21 984	-566 255
Förändring i rörelseskulder		-24 621	481 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten		543 174	326 960
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-25 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 000	-15 000
Årets kassaflöde		518 174	311 960
Likvida medel vid årets början		1 694 109	1 382 149
Likvida medel vid årets slut		2 227 951	1 694 109

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Mindre belopp periodiseras inte.

Belopp är angivna i SEK om inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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 ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från 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 anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	15-67

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Lokaler

Totalt nettoomsättning

	2025	2024
Bostäder	2 540 486	2 427 244
Lokaler	205 824	196 008
	2 746 310	2 623 252
Totalt nettoomsättning	2 746 310	2 623 252

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	94 873	92 832
Uppvärmning	476 769	472 027
Vatten och avlopp	391 553	276 744
Sophämtning	60 211	50 213
	1 023 406	891 816
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	6 925
Brandskydd	17 928	128 176
	17 928	135 101
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	177 450	256 226
Fastighetsstäd	0	3 460
Trädgårdsskötsel	31 895	5 805
Övriga köpta tjänster	80 515	7 733
	289 860	273 224
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	156 154	161 334
Övriga driftkostnader		
Försäkring	45 183	42 830
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	100 492	97 860
	145 675	140 690
Reparationer		
Reparationer	70 161	62 309
Underhåll		
Underhåll	72 111	63 500
Totalt operativ drift och underhåll	1 775 295	1 727 974

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	62 213	56 169
Extra ekonomisk förvaltning	40 815	54 969
	103 028	111 138
Revision		
Revisionsarvode	22 500	19 750
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	11 334	0
Konsultarvode	875	15 056
Bankkostnader	4 841	1 069
Övriga kostnader	11 819	7 566
	28 869	23 692
Totalt administration och förvaltning	154 397	154 580

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2025

2024

60 300

61 099

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

16 716

15 274

Totalt personalkostnader

77 016

76 373

Not 6. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

11 796 150

11 796 150

Summa:

11 796 150

11 796 150

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

9 391 192

9 391 192

Utgående anskaffningsvärden

9 391 192

9 391 192

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar byggnader

- 5 944 390

- 5 697 925

Årets avskrivning på byggnader

- 246 465

- 246 465

Utgående avskrivningar

-6 190 855

-5 944 390

Utgående redovisat värde

3 200 337

3 446 802

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

37 266 000

27 284 000

Taxeringsvärde mark

20 908 000

20 278 000

58 174 000

47 562 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

56 400 000

45 600 000

Lokaler

1 774 000

1 962 000

58 174 000

47 562 000

Not 8. Övriga skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB *497	2028-03-28	3,12 %	1 306 700	1 306 700
SEB *638	2026-07-28	2,44 %	1 050 000	1 075 000
SEB *940	2026-07-28	2,44 %	2 400 000	2 400 000
Statshypotek AB *038	2027-12-30	3,43 %	2 898 436	2 898 436
Statshypotek AB *189	2026-12-30	3,5 %	2 990 000	2 990 000
Statshypotek AB *966	2026-01-30	2,9 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 645 136	11 670 136
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 440 000	-5 781 700
			4 205 136	5 888 436

Underskrifter

Signerad enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Armin Mellat Khajehdehi

Ann-Kristin Hansson

Anders Olsson

Lina Rosenkvist

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromer



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 22:22

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren · 25.03.2026 09:18

DOCUMENT ID:

rJ789Mbsbx

ENVELOPE ID:

SJX85GWSbl-rJ789Mbsbx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Söderhem.
pdf

16 pages

SHA-512:

a268c53abfcf28a80613a9e7d93f25d625ec0f52fea68ef0
054f18b50f0c2ad2c8a2f43835a981240d02a5e0626d60
ab7961267cbc00e2cf957583d940f8812b

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
Ann-Kristin Hansson karnaaha@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:21 25.03.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/26) IP: 83.253.16.139
LINA ROSENKVIST linasofiarosenkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 16:45 25.03.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/24) IP: 104.28.45.55
ARMIN MELLAT KHAJEHD EHI armin91kg@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 22:57 25.03.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/20) IP: 193.12.139.18
Anders Olsson phd.olsson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 23:10 25.03.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/07) IP: 83.253.16.185
Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 22:22 30.03.2026 22:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 208.56.29.88

* 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 Söderhem, org.nr 746000-1402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhem för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Niklas Franz Bromér

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4eb2ae9b5b403f[...]4a2386cc5798c

IP: 213.64.xxx.xxx

2026-03-30 20:22:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

