

Årsredovisning 2024

Brf Söraparken

716418-0601



 S1x0xny7Gle-r1Z_g2kQzxl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Söraparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms per år avseende IMD el och externa p-platser.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Österåker Berga 6:470	1983	Österåker
Österåker Berga 6:471	1983	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

På fastigheten finns 2 st flerbostadshus samt 1- och 2-plans radhus i 7 byggnadskroppar innehållande 119 bostadsrättslägenheter och 1 expedition. Dessutom finns 78 biluppställningsplatser i ett parkeringsdäck.

Lägenhetsfördelning:

71 st 2 rum och kök, 18 st 3 rum och kök och 30 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 8 504 kvm Total lokalyta parkeringdäck: 1 778 kvm

Styrelsens sammansättning

Johan Björn Berggren	Ordförande
Anton Olsson	Styrelseledamot
Marina Rosic	Styrelseledamot
Ziad Kas Abdel Ahad	Styrelseledamot
Hyatullah Mohammadi	Suppleant

Valberedning

Caroline Ruud, Carolina Lindgren och Lennart Lövegård

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp Folkesson Råd & Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Takomläggning två radhus, rengöring ventilationssystem flerbostadshusen, radonmätning och spolning av stammar i avloppssystemet. OVK utfört och spolning av dagvattenbrunnar på gården.
- 2022** ● Målning av samtliga fönster, balkongdörrar och balkongavskiljare i söderläge på höghusen (2-12).
- 2021** ● Totalrenovering av taken på två radhus (14-24 och 26-32).
- 2019** ● Totalrenovering av FTX-ventilation i höghusen (2-12) med utbyte av aggregat, mm.
- 2018** ● Uppgradering och renovering av bergvärmeanläggning med bl.a. borrning av nya hål och byggnad av ny undercentral med fyra värmepumpar.

Planerade underhåll

- 2025** ● Beskärning av träd, takbyte tre radhus och byte av stödmur.
- 2026** ● Takbyte höghusen. Renovering/byte cirkulationspumpar.
- 2027** ● Rengöring ventilation och OVK höghusen och radhusen. Målning/renovering fönster norrläge höghusen.
- 2028** ● Målning/renovering fönster och fönsterdörrar. Målning träpanel fasad.
- 2029** ● Avloppsledning i bottenplattan, filmning, besiktning och kartläggning samt avloppsspolning.
- 2030** ● Rengöring av ventilationskanaler och OVK, höghus. Beskärning av träd. Energideklaration. Fallsand lekplats bytes. Målning av garageport och soprumsdörr. Målning av linjemarkering p-platser. Portkodlås byte. Byte av takfläktar radhusen. Ytbehandling trä och stäldörrar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Kontroll och service av hissar	Hisstech
Vinterunderhåll	Stockholm Utemiljö
Städning gemensamma utrymmen	Ojas Fönsterputs & Städ
Teknisk förvaltning	SBC
Underhåll av värmepumpar	Industri & Laboratoriekyl i Stockholm AB
Underhåll av värmesystem	Bromma Energi AB

Övrig verksamhetsinformation

Medlemmarna informeras kontinuerligt huvudsakligen via nyhetsbrevet Söraparksnytt en gång i månaden och därutöver även via hemsida.

Konditionsbesiktning av fastigheten utförs kontinuerligt av fastighetsskötaren samt styrelsen.

Energideklaration upprättades senast 2020.

Besiktning av ventilationssystemet; OVK-besiktning i höghusen (2-12) som har ett FTX-system ska ske vart 3:e år. Gjordes senast i januari 2024. Radhusen som har enklare F-system behöver inte OVK-besiktigas men rengörs vart 6:e år. Gjordes senast 2019.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Då stadgarna medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift om högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 793 727 kronor varav 439 612 kronor avser försäkringsskada brand. Ersättning från försäkringsbolaget gällande branden regleras under kommande år, 2025.

Reparationer enligt underhållsplan har uppgått till 2 195 881 kronor avseende takomläggning, högtrycksspolning. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden med 1 357 166 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och parkering med 50 kronor per månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 156 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 271 215	7 865 452	6 825 333	6 569 729
Resultat efter fin. poster	-2 082 339	1 105 199	-1 691 835	-1 925 799
Soliditet (%)	38	39	37	39
Yttre fond	557 166	-	-	445 150
Taxeringsvärde	147 949 000	138 799 000	138 799 000	115 180 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	920	877	755	725
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	92,1	93,9	93,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 469	6 546	6 795	6 592
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 469	6 546	6 795	6 592
Sparande per kvm totalyta, kr	139	284	276	130
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	23	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	68	61	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	119	102	73	89
Energikostnad per kvm totalyta, kr	220	193	158	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	2,25	1,05	1,14
Räntekänslighet (%)	7,03	7,46	9,00	9,10

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust med -2 082 tkr. Förlusten beror till stor del på utförda underhåll 2 196 tkr, försäkringsskada 440 tkr samt ökade räntekostnader 686 tkr. Styrelsen gör bedömningen att förlusten inte utgör någon fara för framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har en god likviditet och bortser man från det planerade underhållet, har föreningen ett positivt kassaflöde. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna med 5% samt ytterligare 4% 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 171 205	-	-	3 171 205
Upplåtelseavgifter	494 195	-	-	494 195
Fond, yttre underhåll	0	-	557 166	557 166
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-30 000	-	-	-30 000
Uppskrivningsfond	36 801 720	-	-	36 801 720
Balanserat resultat	-5 725 184	1 105 199	-557 166	-5 177 151
Årets resultat	1 105 199	-1 105 199	-2 082 339	-2 082 339
Eget kapital	35 817 135	0	-2 082 339	33 734 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 177 151
Årets resultat	-2 082 339
Totalt	-7 259 490

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	800 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 357 166
Balanseras i ny räkning	-6 702 324
	-7 259 490

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 271 215	7 865 452
Övriga rörelseintäkter	3	0	238 064
Summa rörelseintäkter		8 271 215	8 103 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 777 781	-4 160 717
Övriga externa kostnader	9	-381 748	-325 479
Personalkostnader	10	-186 477	-186 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 069 140	-1 069 140
Summa rörelsekostnader		-8 415 146	-5 741 479
RÖRELSERESULTAT		-143 931	2 362 037
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		16 448	19 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 954 856	-1 276 721
Summa finansiella poster		-1 938 408	-1 256 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 082 339	1 105 199
ÅRETS RESULTAT		-2 082 339	1 105 199

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	88 527 796	89 572 744
Maskiner och inventarier	13	169 299	193 491
Summa materiella anläggningstillgångar		88 697 095	89 766 235
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 702 095	89 771 235
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		105 293	56 138
Övriga fordringar	15	148	13 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	229 441	218 645
Summa kortfristiga fordringar		334 882	287 859
Kassa och bank			
Kassa och bank		807 127	2 494 531
Summa kassa och bank		807 127	2 494 531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 142 009	2 782 390
SUMMA TILLGÅNGAR		89 844 105	92 553 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 635 400	3 635 400
Uppskrivningsfond		36 801 720	36 801 720
Fond för yttre underhåll		557 166	0
Summa bundet eget kapital		40 994 286	40 437 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 177 151	-5 725 184
Årets resultat		-2 082 339	1 105 199
Summa fritt eget kapital		-7 259 490	-4 619 985
SUMMA EGET KAPITAL		33 734 796	35 817 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 348 000	23 605 000
Summa långfristiga skulder		23 348 000	23 605 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	31 665 165	32 063 780
Leverantörsskulder		142 284	143 354
Skatteskulder		33 103	51 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	920 757	872 787
Summa kortfristiga skulder		32 761 309	33 131 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 844 105	92 553 625

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-143 931	2 362 037
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 069 140	1 069 140
	925 209	3 431 177
Erhållen ränta	16 448	19 882
Erlagd ränta	-1 943 352	-1 232 967
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 001 695	2 218 093
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 023	157 925
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 930	5 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 031 788	2 381 100
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-655 615	-2 113 016
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-655 615	-2 113 016
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 687 403	268 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 494 531	2 226 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	807 127	2 494 531

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Söraparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Bergvärme	20 år
Installationer	10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 444 644	7 089 996
Hysesintäkter, p-platser	403 240	338 850
Övriga intäkter	34 399	41 648
Intäkter kabel-TV	371 280	371 280
El, moms	4 756	7 588
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 896	16 090
Summa	8 271 215	7 865 452

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	238 064
Summa	0	238 064

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	197 806	79 152
Städning	132 398	124 827
Besiktning och service	123 449	175 144
Yttre skötsel	9 291	153 125
Sommarunderhåll	2 052	27 642
Vinterunderhåll	72 855	94 239
Summa	537 851	654 129

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	354 115	294 026
Rep försäkringskada	439 612	0
Summa	793 727	294 026

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll tvättstuga	0	83 334
Planerat underhåll installationer	196 875	159 500
Planerat underhåll tak	1 999 006	0
Summa	2 195 881	242 834

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	208 476	192 836
Uppvärmning	653 011	578 844
Vatten	1 008 482	866 923
Sophämtning	276 955	220 675
Summa	2 146 924	1 859 278

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	237 271	262 884
Kabel-TV	388 049	378 587
Fastighetsskatt	478 078	468 979
Summa	1 103 398	1 110 450

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	52 819	16 868
Övriga förvaltningskostnader	146 053	127 708
Juridiska kostnader	0	2 500
Revisionsarvoden	23 063	23 063
Ekonomisk förvaltning	159 813	155 341
Summa	381 748	325 479

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	146 500	153 950
Sociala avgifter	39 977	32 193
Summa	186 477	186 143

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 953 248	1 276 661
Övriga räntekostnader	1 608	60
Summa	1 954 856	1 276 721

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 230 385	75 230 385
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 230 385	75 230 385
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 459 361	-21 414 413
Årets avskrivning	-1 044 948	-1 044 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 504 309	-22 459 361
Ackumulerad uppskrivning mark		
Ingående	36 801 720	36 801 720
Årets uppskrivning	0	0
Utgående ackumulerad uppskrivning mark	36 801 720	36 801 720
Utgående restvärde enligt plan	88 527 796	89 572 744
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 456 000</i>	<i>39 456 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad Hyreshusenhet	63 836 000	63 836 000
Taxeringsvärde byggnad Småhusenhet	26 822 000	26 540 000
Taxeringsvärde mark Hyreshusenhet	29 507 000	29 507 000
Taxeringsvärde mark Småhusenhet	27 784 000	18 916 000
Summa	147 949 000	138 799 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	920 375	920 375
Utgående anskaffningsvärde	920 375	920 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-726 884	-702 692
Avskrivningar	-24 192	-24 192
Utgående avskrivning	-751 076	-726 884
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 299	193 491

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	148	13 076
Summa	148	13 076

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 684	38 096
Försäkringspremier	86 437	84 363
Kabel-TV	57 367	57 351
Förvaltning	39 953	38 835
Summa	229 441	218 645

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-01-16	4,02 %	6 234 900	6 450 900
SBAB	2027-01-14	4,00 %	17 717 500	17 939 500
SBAB	2025-03-13	3,46 %	11 150 765	11 180 880
SBAB	2025-02-12	3,70 %	7 525 000	7 625 000
SBAB	2026-05-19	4,13 %	2 887 500	2 922 500
SBAB	2025-01-16	4,02 %	4 010 000	4 050 000
SBAB	2027-01-14	4,00 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2025-02-12	3,70 %	2 487 500	2 500 000
Summa			55 013 165	55 668 780
Varav kortfristig del			31 665 165	32 063 780

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 948 165 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
El/bergvärme	88 987	77 525
El	18 677	18 169
Uppl kostn renhållningsavg	750	499
Utgiftsräntor	75 871	64 367
Förutbetalda avgifter/hyror	711 472	687 227
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	920 757	872 787

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 763 000	64 763 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 4% fr o m 2025-01-01.

Underskrifter

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

Österåker

Anton Olsson
Styrelseledamot

Johan Björn Berggren
Ordförande

Marina Rosic
Styrelseledamot

Ziad Kas Abdel Ahad
Styrelseledamot

Hyatullah Mohammadi
Tjänstgörande suppleant

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

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 12:15

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.05.2025 09:38

DOCUMENT ID:

r1Z_g2kQzxl

ENVELOPE ID:

S1xOxny7Gle-r1Z_g2kQzxl

DOCUMENT NAME:

Brf Söraparken, 716418-0601 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

d155cb13259b08f1cfe439ff874ce1b861d41da544bbacc
fe4cc41ab32ecc3f2d641f1d2d02df6c39dd390f4e93401f
4f19c34f5d37df990dd96ba479a57d85d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hyatullah Mohammadi mohammadihyat@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 12:00 27.05.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.75
2. ANTON OLSSON anton.olsson02@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 19:09 27.05.2025 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.38
3. ZIAD KAS ABDEL AHAD ziadkasaa@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 08:59 28.05.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.202
4. Marina Rosic rosic.marina1@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 09:06 27.05.2025 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.28
5. JOHAN BERGGREN johanberggren@msn.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 10:01 28.05.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.188
6. Eva Maria Andersson Dverstorp eva.dverstorp@folkessonab.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 12:15 28.05.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.36.138

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söraparken
Org.nr. 716418-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söraparken för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Brf Söraparken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 12:14

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.05.2025 09:38

DOCUMENT ID:

Bkmue2k7flg

ENVELOPE ID:

S1dg21mMee-Bkmue2k7flg

DOCUMENT NAME:

BRF Söraparken revisionsberättelse.pdf

4 pages

SHA-512:

36a97a7ded5fe772aad2e7aeb8a4e3868337ae68c6fe99
4638284e5143b4200230681214e139119f708292ab01b
e5395be25f998ee1cf871803e0c129656be99

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Maria Andersson Dverstorp	Signed	28.05.2025 12:14	eID	Swedish BankID
eva.dverstorp@folkessonab.se	Authenticated	28.05.2025 12:14	Low	IP: 94.140.36.138

* 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