



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Haga

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALLENTUNA-ÅBY 1:148	1988	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus och 54 småhus.

Värdeåret är 1989

Föreningen har 144 bostadsrätter om totalt 11 241 kvm och 1 lokal om 367 kvm. Byggnadernas totalyta är 11608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anneli Sofia Eklöf	Ordförande
Anna-Karin Bergvall	Styrelseledamot
Annelie Palm	Styrelseledamot
Anton Edin	Styrelseledamot
Mikael Stjerna	Styrelseledamot
Samuel Carlsson	Styrelseledamot
Sebastian Roland Kanill	Styrelseledamot
Annika Jacobsson	Suppleant
Mats Andersson	Suppleant
Björn Lindau	Suppleant

Valberedning

Håkan Säfström
Jeanett Brax

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av ordförande eller vice ordförande i förening med en av ledamöterna

Revisorer

Leila Matikka Internrevisor
KPMG AB Auktoriserad revisor Torbjörn Larsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Renovering plank
Markunderhåll, asfaltskador och kantstenar
Trädbesiktning
- 2023-2024 ● Byte av termostater inkl ventiler samt injustering av värme
OVK inkl rengöring av ventilationskanaler
- 2023 ● Ladd stolpar

Planerade underhåll

- 2025 ● Dräneringsutredning
Byte till LED-belysning, allmänna ytor
Filmning och underhåll stammar
Inre underhåll, trapphus
Takrenovering
Taksäkerhetsbesiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning och sandning	Helgöstem
Ventilationsteknik	Ventkraft AB
Elektriker	Steltab
Värmeteknik	JT Energi
Teknisk förvaltning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Verksamheten har under 2024 uppdaterat underhållsplanen. Den uppdaterade planen har en löptid på 50 år.

Verksamheten har under 2024 tagit fram Elsäkerhetsdokumentation.

Verksamheten har under 2024 prioriterat underhåll med avseende på brand- och elsäkerhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift har skett enligt långsiktig plan, inga övriga höjningar har bedömts nödvändiga.

Två lån har omförhandlats.

Inga förändringar i amortering skedde under 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Under 2024 bytte föreningen Teknisk förvaltare och Fastighetsskötare till SBC

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 171 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 312 641	11 073 252	10 686 125	10 709 304
Resultat efter fin. poster	-1 599 127	-858 215	-689 353	-561 550
Soliditet (%)	3	5	5	6
Yttre fond	735 713	470 777	657 140	351 444
Taxeringsvärde	200 194 000	200 912 000	200 912 000	156 441 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	991	971	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	98,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 650	8 813	8 980	9 139
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 377	8 534	8 696	8 850
Sparande per kvm totalyta, kr	260	296	322	285
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	28	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	122	105	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	71	63	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	214	197	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	2,03	-	-
Räntekänslighet (%)	8,73	9,07	-	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har dragits med förluster och släpande underhåll under flera år men har nu lyckats vända trenden. Intäkterna har ökat genom höjda avgifter den senaste treårsperioden. Föreningen har balanserat sin budget för rörliga kostnader, och kunnat öka utrymmet för riktat löpande underhåll. Det löpande underhållet har minskat kostnader för större skador pga bristande underhåll.

Investeringar har utförts för att minska kostnader för drift och underhåll på sikt, bland annat injustering av värme, underhåll av ventilation och investeringar i elinstallationer.

Riktade insatser har utförts med avseende på periodiska underhåll. Föreningen har även tagit kostnader för att säkerställa säkerheten, främst med avseende på elsäkerhet, liksom en större investering för att uppfylla kraven gällande radon.

Föreningen behöver fortsatt öka utrymmet för skötsel av fastigheten, både med avseende på byggnader, tekniska installationer, grönytor och parkområden för att minska slitage och upprätthålla en god standard. Främst kommer utrymmet framöver hanteras genom fortsatta aviftshöjningar i linje med förändringar i kostnadsindex och genom att använda utrymme för sjunkande räntekostnader.

Samtidigt behöver föreningen bygga upp en reserv för att kunna hantera kommande större periodiska underhåll. Här tittar styrelsen på olika lösningar för att hantera kapitalbehov inom en kommande treårsperiod samt en längre plan som löper på tio års sikt. Osäkerheter i den långsiktiga planeringen rör bland annat att status på fastighetens alla delar inte är fullt utredda. Underlag som tas fram gällande stammar, ledningar, tak, taksäkerhet och dränering kan komma att öka behovet av kapital.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 965 000	-	-	7 965 000
Fond, yttre underhåll	470 777	-86 508	351 444	735 713
Balanserat resultat	-2 604 872	-771 707	-351 444	-3 728 023
Årets resultat	-858 215	858 215	-1 599 127	-1 599 127
Eget kapital	4 972 690	0	-1 599 127	3 373 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 376 579
Årets resultat	-1 599 127
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-351 444
Totalt	-5 327 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	408 391
Balanseras i ny räkning	-4 918 759

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	11 312 641	11 073 252
Övriga rörelseintäkter	3	0	50 060
Summa rörelseintäkter		11 312 641	11 123 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 421 011	-5 219 842
Övriga externa kostnader	9	-625 698	-350 313
Personalkostnader	10	-198 612	-202 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 207 552	-4 201 902
Summa rörelsekostnader		-10 452 873	-9 974 438
RÖRELSERESULTAT		859 768	1 148 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 572	23 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 481 467	-2 030 130
Summa finansiella poster		-2 458 895	-2 007 089
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 599 127	-858 215
ÅRETS RESULTAT		-1 599 127	-858 215

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	92 597 570	96 503 157
Maskiner och inventarier	13	390 132	436 548
Pågående projekt	14	1 577 066	809 375
Summa materiella anläggningstillgångar		94 564 768	97 749 080
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 566 168	97 750 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 547	123 190
Övriga fordringar	16	7 401 198	7 936 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	244 342	206 116
Summa kortfristiga fordringar		7 711 087	8 265 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		99 652	70 713
Summa kassa och bank		99 652	70 713
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 810 739	8 336 631
SUMMA TILLGÅNGAR		102 376 906	106 087 110

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 965 000	7 965 000
Fond för yttre underhåll		735 713	470 777
Summa bundet eget kapital		8 700 713	8 435 777
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 728 023	-2 604 872
Årets resultat		-1 599 127	-858 215
Summa ansamlad förlust		-5 327 150	-3 463 087
SUMMA EGET KAPITAL		3 373 563	4 972 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	85 922 404	52 483 626
Summa långfristiga skulder		85 922 404	52 483 626
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 312 702	46 580 556
Leverantörsskulder		290 408	395 937
Skatteskulder		0	109 620
Övriga kortfristiga skulder		2 913	2 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 474 916	1 541 995
Summa kortfristiga skulder		13 080 939	48 630 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 376 906	106 087 110

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	859 768	1 148 874
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 207 552	4 201 902
	5 067 320	5 350 776
Erhållen ränta	22 572	23 041
Erlagd ränta	-2 414 620	-1 894 357
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 675 272	3 479 460
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 569	-265 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-348 848	240 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 385 993	3 454 535
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 023 240	-1 253 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 023 240	-1 253 876
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 829 076	-1 921 345
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 829 076	-1 921 345
ÅRETS KASSAFLÖDE	-466 323	279 314
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 826 699	7 547 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 360 376	7 826 699

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Haga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	75 år
Yttertak	40 år
Fasad/balkonger	40 år
Fönster/dörrar och portar	40 år
Stomkomplettering förening	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år
Stamledningar	50 år
Värmesystem	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år
Hissar	35 år
Sekundärbyggnader	50 år
Laddstolpar	10 år
Gräsklippare	8 år
Spiraltrappa/utrymmningstrappa	40 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	11 136 852	10 918 308
Hysesintäkter lokaler	60 000	60 000
Intäkt parkeringsbolag, moms	47 202	63 084
Elintäkter laddstolpe moms	25 676	0
Gemensamhetslokal	3 750	6 500
Dröjsmålsränta	321	545
Pantsättningsavgift	7 353	5 733
Överlåtelseavgift	16 956	9 191
Administrativ avgift	3 381	0
Andrahandsuthyrning	6 692	3 196
Vidarefakturerade kostnader	4 458	6 700
Öres- och kronutjämning	1	-5
Summa	11 312 641	11 073 252

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	50 060
Summa	0	50 060

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	131 800	281 208
Fastighetsskötsel utöver avtal	-6 113	78 291
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	51 500	0
Städning enligt avtal	88 381	79 478
Städning utöver avtal	3 590	1 163
Besiktningar	11 188	0
Hissbesiktning	7 707	6 160
Brandskydd	33 676	31 277
Myndighetstillsyn	39 372	10 913
Gårdkostnader	5 331	763
Gemensamma utrymmen	5 739	0
Snöröjning/sandning	269 150	411 625
Serviceavtal	44 745	45 227
Fordon	24 551	27 048
Förbrukningsmaterial	33 642	34 032
Summa	744 259	1 007 185

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	135	54 818
Förskola	0	2 358
Tvättstuga	29 574	39 085
Trapphus/port/entr	0	2 138
Dörrar och lås/porttele	36 454	4 968
Övriga gemensamma utrymmen	8 325	0
VVS	38 500	44 934
Värmeanläggning/undercentral	9 525	6 863
Ventilation	0	32 513
Elinstallationer	94 727	2 615
Hissar	48 371	28 630
Fönster	0	7 186
Vattenskada	58 342	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	17 834
Summa	323 954	243 940

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	335 340	36 106
Elinstallationer	73 051	50 402
Summa	408 391	86 508

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	273 412	250 220
Uppvärmning	1 371 940	1 414 538
Vatten	731 140	822 260
Sophämtning/renhållning	321 761	280 038
Summa	2 698 253	2 767 056

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	532 125	417 665
Bredband	13 860	13 860
Fastighetsskatt	700 170	683 628
Summa	1 246 155	1 115 153

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Tele- och datakommunikation	3 468	2 189
Juridiska åtgärder	9 453	0
Inkassokostnader	7 472	6 756
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	966
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	47 500
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	5 000
Styrelseomkostnader	2 012	0
Fritids och trivselkostnader	1 382	5 576
Föreningskostnader	68 510	19 105
Förvaltningsarvode enl avtal	344 057	136 126
Överlåtelsekostnad	22 066	16 541
Pantsättningskostnad	10 320	9 457
Korttidsinventarier	22 435	3 665
Administration	34 161	38 926
Konsultkostnader	55 363	48 869
Bostadsrätterna Sverige	0	8 980
Summa	625 698	350 313

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	145 000	145 000
Övriga arvoden	8 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	45 612	45 381
Summa	198 612	202 381

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 480 531	2 030 030
Dröjsmålsränta	936	58
Övriga räntekostnader	0	42
Summa	2 481 467	2 030 130

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 699 923	141 699 923
Årets inköp	255 549	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 955 472	141 699 923
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-45 196 766	-41 002 817
Årets avskrivning	-4 161 136	-4 193 949
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 357 902	-45 196 766
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 597 570	96 503 157
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 500 000</i>	<i>1 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	126 316 000	139 208 000
Taxeringsvärde mark	73 878 000	61 704 000
Summa	200 194 000	200 912 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	690 453	245 952
Inköp	0	444 501
Utgående anskaffningsvärde	690 453	690 453
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-253 905	-245 952
Avskrivningar	-46 416	-7 953
Utgående avskrivning	-300 321	-253 905
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	390 132	436 548

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	809 375	0
Anskaffningar under året	767 691	809 375
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 577 066	809 375

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	66 387	29 284
Skattefordringar	43 023	0
Momsavräkning	0	136 528
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	31 064	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	14 814
Transaktionskonto	6 190 424	6 687 812
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	7 401 198	7 936 612

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 660	0
Förutbet försäkr premier	225 945	206 116
Upplupna intäkter	3 737	0
Summa	244 342	206 116

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2028-03-30	3,46 %	20 698 976	20 698 976
Handelsbanken	2026-12-01	2,51 %	6 200 000	6 200 000
Handelsbanken	2025-01-30	0,59 %	9 483 626	9 483 626
Handelsbanken	2026-06-01	0,75 %	21 750 000	21 750 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,51 %	17 352 504	19 181 580
Handelsbanken	2027-03-30	3,64 %	21 750 000	21 750 000
Summa			97 235 106	99 064 182
Varav kortfristig del			11 312 702	46 580 556

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 089 726 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 822	131 752
Uppl kostn el	30 938	31 378
Uppl kostnad Värme	173 977	200 813
Uppl kostn räntor	287 694	220 847
Uppl kostnad Sophämtning	7 363	0
Uppl kostnad arvoden	16 000	18 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 027	5 656
Förutbet hyror/avgifter	952 095	933 549
Summa	1 474 916	1 541 995

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	119 097 000	119 097 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Anna-Karin Bergvall
Styrelseledamot

Anneli Sofia Eklöf
Ordförande

Annelie Palm
Styrelseledamot

Anton Edin
Styrelseledamot

Mikael Stjerna
Styrelseledamot

Samuel Carlsson
Styrelseledamot

Sebastian Roland Kanill
Styrelseledamot

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

Leila Leena Kaarina Matikka
Internrevisor

KPMG AB
Torbjorn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 09:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.06.2025 10:27

DOCUMENT ID:

SJpgMEnMle

ENVELOPE ID:

B1e3gGVnGgx-SJpgMEnMle

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Södra Haga, 716420-2892 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

SHA-512:

0186313163b3632c111cad8d41f769458ee7a23df01c36f758c94efb02b34883e19fb6ed4caa8755197e85dac1de88f16e1aeaaddcc2b16c21a886dd88ebd6b5

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. Anna-Karin Bergvall anna-karin-bergvall@sodrahaga.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 10:29 03.06.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 37.122.146.34
2. Anneli Sofia Eklöf anneli@lidencivil.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 11:00 03.06.2025 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.155.203
3. ANNELIE PALM annelie.palm01@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 11:24 03.06.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.179.240
4. MIKAEL STJERNA mikael.stjerna@sodrahaga.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 11:58 03.06.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.189
5. Sebastian Roland Kanill sebastian.kanill@sodrahaga.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 16:53 03.06.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.178
6. ANTON EDIN anton.edin@sodrahaga.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 18:34 03.06.2025 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.140
7. SAMUEL CARLSSON samuel.carlsson@sodrahaga.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 20:15 03.06.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.162
8. Leila Leena Kaarina Matikka leilamatikka69@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 21:55 03.06.2025 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.8
9. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	04.06.2025 09:09	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	04.06.2025 09:08	Low	IP: 90.129.203.143

* 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 Södra Haga, org. nr 716420-2892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Haga för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 som 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Haga för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Leila Matikka
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 09:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 03.06.2025 10:27

DOCUMENT ID:

BJbTgfNhMlg

ENVELOPE ID:

HJ2gf4hfee-BJbTgfNhMlg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Södra Haga 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

e676d2e6d40ac01a89010f19d3cee40361c8c72b340f30
5cbcab0bc9a5a21e146c75760e1e615d7e8eb1b5c0cbb
700f6fb4927df9e1c876477ae7dec08752a79

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leila Leena Kaarina Matikka leilamatikka69@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2025 21:53 03.06.2025 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.8
2. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	04.06.2025 09:07 04.06.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.203.143

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

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