



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Haga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 21

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALLENTUNA-ÅBY 1:148	1988	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 11 608 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lina Hermansen Ylivainio	Ordförande
Johanna Jonsson	Styrelseledamot
Marco Antonio Forslund	Styrelseledamot
Arthur Rydell	Styrelseledamot
Philip Fredrik Bäck	Styrelseledamot
Mats Andersson	Suppleant
Björn Yngve Lindau	Suppleant
Tommy Welander	Avgått under mandatperioden
Roger Nyström	Avgått under mandatperioden
Mikael Stjerna	Avgått under mandatperioden
Anna-Karin Bergvall	Avgått under mandatperioden
Anneli Eklöf	Avgått under mandatperioden
Sebastian Kanill	Avgått under mandatperioden
Jeanette Högbjörk	Avgått under mandatperioden

Valberedning

Samuel Carlsson
Jeanett Brax

Firmateckning

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

Revisorer

Leila Leena Kaarina Matikka Internrevisor
Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor Torbjörn Larsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Byte av termostater inkl ventiler samt injustering av värme
- 2024** ● Renovering plank
Markunderhåll, asfaltskador och kantstenar
- 2024-2025** ● Installation av radonfläktar, radhuslängor
- 2025** ● Taksäkerhetsbesiktning
Dräneringsutredning
Byte av styrpanel huvudventilation
- 2025-2026** ● Filmning och underhåll stammar

Planerade underhåll

- 2024-2027** ● Byte till LED-belysning, allmänna ytor
- 2025-2026** ● Underhåll stammar
- 2026** ● Takrenovering
- 2026-2027** ● Dräneringsprojekt, Installation isodräner flerfamiljshus
- 2026-2028** ● Markarbeten brunnar och ledningar
- 2028** ● Inre underhåll, trapphus

Avtal med leverantörer

Arborister	City trädvård
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elektriker	Steltab
Fastighetsskötsel	SBC
Snöröjning och sandning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Utemiljö	Crafttech
Värmeteknik	JT Energi
Ventilationsteknik	Ventkraft AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har omförhandlat lån som har löpt ut, vilket har medfört till ökade räntekostnader

Kraftigt ökad indexering av taxebundna kostnader värme/vatten(driftkostnader)

Ovanstående har bidragit till ökade avgifter med 17%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen söker ett formellt tidsbegränsat bygglov för vår gemensamma lokal (bottenplanet) som idag används som verksamhetsyta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 171 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 560 114	11 312 641	11 073 252	10 686 125
Resultat efter fin. poster	-2 393 141	-1 599 127	-858 215	-689 353
Soliditet (%)	1	3	5	5
Yttre fond	678 766	735 713	470 777	657 140
Taxeringsvärde	213 872 000	200 194 000	200 912 000	200 912 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 011	991	971	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	98,4	98,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 520	8 650	8 813	8 980
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 250	8 377	8 534	8 696
Sparande / kvm totalyta, kr	209	260	296	322
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	24	22	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	118	122	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	98	63	71	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	205	214	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,53	2,03	-
Räntekänslighet (%)	8,43	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 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 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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust räkenskapsåret 2025 uppgår till SEK 2.393.841:-. Styrelsen har beslutat att fr o m 2026-02-01 höja månadsavgifterna med 17% motsvarande en intäktsökning på årsbasis med SEK 1.931.074:-. Dessutom kommer en grundlig översyn av kostnaderna 2026 att göras och nödvändiga besparingsåtgärder att vidtas för att åstadkomma ett positivt resultat detta år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 965 000	-	-	7 965 000
Fond, yttre underhåll	735 713	-408 391	351 444	678 766
Balanserat resultat	-3 728 023	-1 190 736	-351 444	-5 270 203
Årets resultat	-1 599 127	1 599 127	-2 393 141	-2 393 141
Eget kapital	3 373 563	0	-2 393 141	980 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 918 759
Årets resultat	-2 393 141
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-351 444
Totalt	-7 663 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	535 676
Balanseras i ny räkning	-7 127 668

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 560 116	11 312 641
Övriga rörelseintäkter	3	812	0
Summa rörelseintäkter		11 560 928	11 312 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 378 620	-5 421 011
Övriga externa kostnader	9	-580 540	-625 698
Personalkostnader	10	-201 881	-198 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 308 558	-4 207 552
Summa rörelsekostnader		-11 469 598	-10 452 873
RÖRELSERESULTAT		91 330	859 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 817	22 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 495 287	-2 481 467
Summa finansiella poster		-2 484 471	-2 458 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 393 141	-1 599 127
ÅRETS RESULTAT		-2 393 141	-1 599 127

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	90 265 339	92 597 570
Markanläggningar	13	163 440	0
Maskiner och inventarier	14	396 966	390 132
Pågående projekt	15	493 564	1 577 066
Summa materiella anläggningstillgångar		91 319 309	94 564 768
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 320 709	94 566 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		97 064	65 547
Övriga fordringar	17	6 829 610	7 401 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	275 117	244 342
Summa kortfristiga fordringar		7 201 791	7 711 087
Kassa och bank			
Kassa och bank		142 498	99 652
Summa kassa och bank		142 498	99 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 344 290	7 810 739
SUMMA TILLGÅNGAR		98 664 999	102 376 906

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 965 000	7 965 000
Fond för yttre underhåll		678 766	735 713
Summa bundet eget kapital		8 643 766	8 700 713
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 270 203	-3 728 023
Årets resultat		-2 393 141	-1 599 127
Summa ansamlad förlust		-7 663 344	-5 327 150
SUMMA EGET KAPITAL		980 422	3 373 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	51 932 602	85 922 404
Summa långfristiga skulder		51 932 602	85 922 404
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	43 837 120	11 312 702
Leverantörsskulder		389 565	290 408
Övriga kortfristiga skulder		3 125	2 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 522 165	1 474 916
Summa kortfristiga skulder		45 751 975	13 080 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 664 999	102 376 906

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	91 330	859 768
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 308 558	4 207 552
	4 399 887	5 067 320
Erhållen ränta	10 817	22 572
Erlagd ränta	-2 461 150	-2 414 620
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 949 553	2 675 272
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 480	59 569
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 481	-348 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 038 554	2 385 993
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 063 099	-1 023 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 063 099	-1 023 240
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 465 384	-1 829 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 465 384	-1 829 076
ÅRETS KASSAFLÖDE	-489 929	-466 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 360 376	7 826 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 870 447	7 360 376

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra Haga är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Sekundärbyggnader	4,35 - 7,69 %
Byggnad	2,50 - 10,00 %
Yttertak	7,69 %
Stamledningar VA	4,35 %
Fasader	7,69 %
Dörrar & portar	7,69 %
Stomme och grund	1,74 - 4,35 %
El	4,35 %
Stamledningar Värme	4,35 %
Ventilation	2,50 - 5,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Markinventarier	5,00 %
Maskiner och inventarier	12,50 %
Installationer	10,00 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	11 359 260	11 136 852
Hysesintäkter lokaler	62 000	60 000
Intäkt parkeringsbolag, moms	47 136	47 202
Elintäkter laddstolpe moms	38 920	25 676
Gemensamhetslokal	250	3 750
Dröjsmålsränta	165	321
Pantsättningsavgift	14 097	7 353
Överlåtelseavgift	16 133	16 956
Administrativ avgift	5 243	3 381
Andrahandsuthyrning	14 688	6 692
Vidarefakturerade kostnader	2 220	4 458
Öres- och kronutjämnning	5	1
Summa	11 560 116	11 312 641

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	812	0
Summa	812	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	99 046	131 800
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 561	-6 113
Fastighetsskötsel gård enl avtal	24 783	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	95 725	51 500
Städning enligt avtal	85 474	88 381
Städning utöver avtal	9 738	3 590
Besiktningar	128 381	11 188
Hissbesiktning	7 969	7 707
Brandskydd	39 867	33 676
Myndighetstillsyn	5 191	39 372
Gårdkostnader	162	5 331
Gemensamma utrymmen	0	5 739
Snöröjning/sandning	211 852	269 150
Serviceavtal	23 618	44 745
Fordon	20 438	24 551
Förbrukningsmaterial	14 331	33 642
Summa	785 137	744 259

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	135
Hyseslokaler	20 168	0
Förskola	2 030	0
Tvättstuga	26 112	29 574
Trapphus/port/entr	16 344	0
Dörrar och lås/porttele	3 759	36 454
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 325
VVS	44 125	38 500
Värmeanläggning/undercentral	0	9 525
Ventilation	216 336	0
Elinstallationer	189 115	94 727
Hissar	25 096	48 371
Tak	12 500	0
Fönster	6 645	0
Mark/gård/utemiljö	34 545	0
Garage/parkering	4 973	0
Vattenskada	25 078	58 342
Skador/klotter/skadegörelse	540	0
Summa	627 366	323 954

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	390 400	0
Ventilation	47 299	335 340
Elinstallationer	70 000	73 051
Lekutrustning	27 977	0
Summa	535 676	408 391

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	297 104	273 412
Uppvärmning	1 352 086	1 371 940
Vatten	1 140 533	731 140
Sophämtning/renhållning	315 159	321 761
Grovsopor	9 474	0
Summa	3 114 356	2 698 253

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	568 625	532 125
Bredband	14 404	13 860
Fastighetsskatt	733 056	700 170
Summa	1 316 085	1 246 155

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	2 413	3 468
Juridiska åtgärder	0	9 453
Inkassokostnader	3 121	7 472
Revisionsarvoden extern revisor	42 500	40 000
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	5 000
Styrelseomkostnader	0	2 012
Fritids och trivselkostnader	80	1 382
Föreningskostnader	54 201	68 510
Förvaltningsarvode enl avtal	332 693	344 057
Överlåtelsekostnad	24 696	22 066
Pantsättningskostnad	21 168	10 320
Övriga förvaltningsarvoden	7 469	0
Korttidsinventarier	5 819	22 435
Administration	44 162	34 161
Konsultkostnader	27 500	55 363
Bostadsrätterna Sverige	8 980	0
Summa	580 540	625 698

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	145 000	145 000
Övriga arvoden	8 000	8 000
Arbetsgivaravgifter	48 881	45 612
Summa	201 881	198 612

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 495 230	2 480 531
Dröjsmålsränta	57	936
Summa	2 495 287	2 481 467

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 955 472	141 699 923
Årets inköp	1 882 066	255 549
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 837 537	141 955 472
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-49 357 902	-45 196 766
Årets avskrivning	-4 214 296	-4 161 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 572 198	-49 357 902
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 265 339	92 597 570
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 500 000</i>	<i>1 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 838 000	126 316 000
Taxeringsvärde mark	67 034 000	73 878 000
Summa	213 872 000	200 194 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	175 112	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 112	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-11 672	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 672	0
Utgående restvärde enligt plan	163 440	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	690 453	690 453
Årets inköp	53 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	743 703	690 453
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-300 321	-253 905
Årets avskrivning	-46 416	-46 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-346 737	-300 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	396 966	390 132

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 577 066	809 375
Årets investeringar	1 063 099	809 442
Omfört till Byggnad	-2 146 601	-41 751
Summa pågående arbeten	493 564	1 577 066

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 163	66 387
Skattefordringar	10 137	43 023
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	23 362	31 064
Transaktionskonto	5 669 557	6 190 424
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	6 829 610	7 401 198

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 621	14 660
Förutbet försäkr premier	238 496	225 945
Upplupna intäkter	0	3 737
Summa	275 117	244 342

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2028-03-30	3,46 %	20 698 976	20 698 976
Stadshypotek	2026-12-01	2,51 %	6 200 000	6 200 000
Stadshypotek	2027-01-30	2,80 %	9 483 626	9 483 626
Stadshypotek	2026-06-01	0,75 %	21 750 000	21 750 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,64 %	21 750 000	21 750 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,51 %	15 887 120	17 352 504
Summa			95 769 722	97 235 106
Varav kortfristig del			43 837 120	11 312 702

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 442 802 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	20 197	1 822
Uppl kostn el	28 345	30 938
Uppl kostnad Värme	170 096	173 977
Uppl kostn räntor	321 831	287 694
Uppl kostnad Sophämtning	0	7 363
Uppl kostnad arvoden	21 000	16 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 598	5 027
Förutbet hyror/avgifter	954 098	952 095
Summa	1 522 165	1 474 916

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	119 097 000	119 097 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtal med entreprenör har tecknats för akuta takrenoveringar Dräneringsprojektet är pausat för vidare utredning. Medlemsavgifter höjdes med 17% från och med februari månad 2026. Bygglov har ansökts för huset d8, Engelbrektsvägen 157, eftersom kommunen gjorde en tillsynsanmälan för att vi inte hade bygglov för de verksamheter som bedrivs i lokalen. Bygglovet beviljades med 10 år och med möjlighet till förlängning

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Vallentuna

Lina Hermansen Ylivainio
Ordförande

Marco Antonio Forslund
Styrelseledamot

Johanna Jonsson
Styrelseledamot

Arthur Rydell
Styrelseledamot

Philip Fredrik Bäck
Styrelseledamot

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

Leila Leena Kaarina Matikka
Internrevisor

Torbjörn Larsson
Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 17:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 12:55

DOCUMENT ID:

H1RGH3eR-e

ENVELOPE ID:

HyeTzrng0-l-H1RGH3eR-e

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Södra Haga, 716420-2892 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

66891669070da9cd0838c28ccae641ab2f7d30da40b95

6801610c28cb37a5fe4c747fbafb072e6143d4a4e024c8

aca49bd329fea13fe58fbf17ceb66c06e7e35

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. ARTHUR RYDELL arthur@sodrahaga.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 18:18 30.04.2026 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.152.43
2. MARCO ANTONIO FORSLUND marco.forslund@sodrahaga.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 09:28 01.05.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.255.183
3. LINA LOVISA HERMANSEN YLIVAINIO lina.ylivainio@live.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 09:37 01.05.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.14.245
4. JOHANNA JONSSON johanna.jonsson@sodrahaga.se	 Signed Authenticated	02.05.2026 09:31 02.05.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.12.20
5. PHILIP BÄCK philip.back@sodrahaga.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 12:19 03.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.196.243
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:31 06.05.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.88
7. Leila Leena Kaarina Matikka leilamatikka69@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:44 03.05.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.234

* 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

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 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 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 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. 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 att utföra 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 2025 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 tryggsätt.

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 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 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Leila Leena Kaarina Matikka
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 30.04.2026 12:55

DOCUMENT ID:

HkRMB2gA-g

ENVELOPE ID:

HkTGrhIRbg-HkRMB2gA-g

DOCUMENT NAME:

RB, BRF Södra Haga.pdf

2 pages

SHA-512:

4bff9f0cc7ce13bc8fb2fbf615a77191fbefcfb41872b182d
6221e4b0134f2918f42138f95a1c48a95e6def059e47fa9
0cb7a3b04432eca4191fe343aac8e6db

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	06.05.2026 14:30	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co m	Authenticated	06.05.2026 14:29	Low	IP: 208.56.29.88
2. Leila Leena Kaarina Matik ka	Signed	06.05.2026 16:22	eID	Swedish BankID
leilamatikka69@gmail.co m	Authenticated	06.05.2026 16:07	Low	IP: 83.140.76.10

* 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