



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderhöjd i Hagsätra



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Daniel Berglund	Ordförande
Joel Hannes Julius Bergman	Ledamot
Sylvester Ferenc Muhar	Ledamot
Shatha Susanna Schenström	Ledamot

Lille-Bror Lennart Rågmo	Suppleant
Kristoffer Panagiotis Wikman	Suppleant
Mokos	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Björn Erixon
Vidar Ångström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-11.
Extra föreningsstämma hölls 2020-05-09. Extra stämma med anledning av asfaltering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOLBOTTEN 2	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

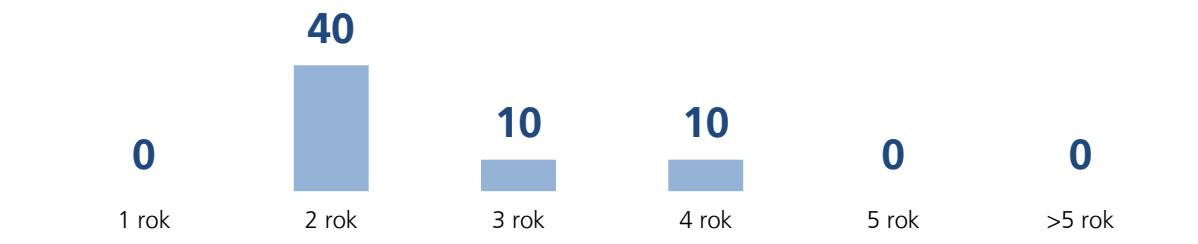
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 376 m², varav 3 376 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Återvinningshus
Hallsbergsgatan

Kommentar

Gemensamhetsanläggning med
IKANO förvaltning på gatan som
leder upp till fastigheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hängrännorna till taket har förstärkts i hörnen	2020	
Asfaltering av parkeringarna	2020	
OVK	2019	
5 års besiktning	2019	
Sågat ner och beskurit träd	2019	
Stamspolning	2019	
Uppdatering av ytskikt i allmänna områden	2017	ej post i underhållsplan
Rensning, ventilationsarbete	2017	
Parkeringsytor, grusunderhåll	2017	
Rondellen - förminskning	2017	ej post i underhållsplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Återvinning av matrester	2021	Måste införas innan 2023
OVK, ventilations rensning	2023	
Stamspolning	2024	Utförs ca var femte-sjunde år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
TV, Bredband	ComHem
Vinter- och trädgårdsskötsel	AB Hus- och villaträdgårdar
Återvinning	Hans Andersson Recycling AB
Städning	Keab
Hantering av störning	Svenska Störningsjouren
Försäkring	TryggHansa
Service tvättstuga	Miele
Takskottning	Icepool
Takunderhåll	SO tak och bygg

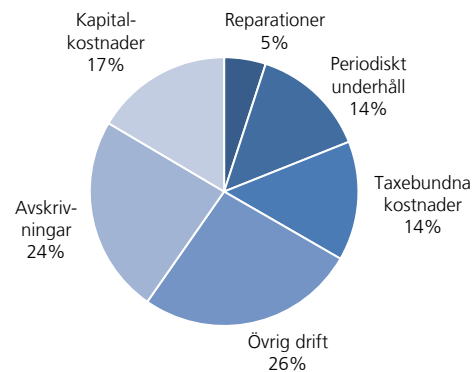
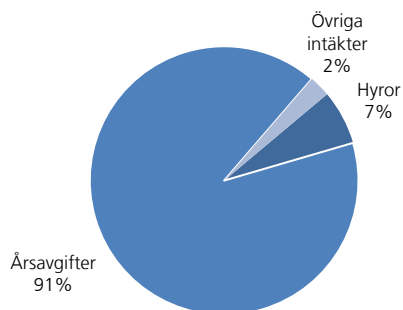
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 588 258	2 484 117
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 941 253	2 936 019
	2 941 253	2 936 019
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 370 222	2 042 306
Finansiella kostnader	654 732	698 833
Ökning av materiella anläggningstillgångar	80 375	0
Ökning av kortfristiga fordringar	54	0
Minskning av långfristiga skulder	87 000	87 000
Minskning av kortfristiga skulder	212 526	3 738
	3 404 909	2 831 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 124 602	2 588 258
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-463 656	104 141

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Parkeringarna har asfalterats och det har satts upp laddning för elbil med plats för två bilar

Ett lån har lagts om vilket har sänkt räntekostnaderna

Bredablick är ny teknisk och ekonomisk förvaltare ifrån första januari 2021

Serviceavtalet för hissarna är förlängt med fem år

Nytt avtal för service av taken med SO tak och bygg

Större service av värmepumpen påbörjad i december

Ny tv och internetleverantör 2023, ownit.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	792	776	761	746
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 930	12 955	12 981	13 007
Elkostnad/m ² totalyta	41	41	48	42
Värmekostnad/m ² totalyta	78	88	85	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	17	20	63
Kapitalkostnader/m ² totalyta	194	207	210	211
Soliditet (%)	70	70	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 029	-747	-411	-623
Nettoomsättning (tkr)	2 922	2 897	2 865	2 810

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 376 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	106 900 000	0	0	106 900 000
Fond för yttre underhåll	686 748	246 000	-139 619	580 367
S:a bundet eget kapital	107 586 748	246 000	-139 619	107 480 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 422 974	-246 000	-606 972	-1 570 003
Årets resultat	-1 029 190	-1 029 190	746 591	-746 591
S:a ansamlad förlust	-3 452 164	-1 275 190	139 619	-2 316 593
S:a eget kapital	104 134 584	-1 029 190	0	105 163 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 029 190
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 176 974
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 000
summa balanserat resultat	-3 452 164

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

552 538
-2 899 626

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 922 135	2 897 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 118	38 529
Summa rörelseintäkter		2 941 253	2 936 019
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 840 915	-1 735 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 946	-198 604
Personalkostnader	Not 6	-135 361	-107 760
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-945 489	-941 470
Summa rörelsekostnader		-3 315 711	-2 983 776
RÖRELSERESULTAT		-374 458	-47 758
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 732	-698 833
Summa finansiella poster		-654 732	-698 833
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 029 190	-746 591
ÅRETS RESULTAT		-1 029 190	-746 591

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,12 145 886 546	146 751 660
Summa materiella anläggningstillgångar	145 886 546	146 751 660
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	145 886 546	146 751 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	23	23
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 2 125 559	2 589 215
Summa kortfristiga fordringar	2 125 582	2 589 238
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	54	0
Summa kassa och bank	54	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 125 636	2 589 238
SUMMA TILLGÅNGAR	148 012 182	149 340 898

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 900 000	106 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	686 748	580 367
Summa bundet eget kapital		107 586 748	107 480 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 422 974	-1 570 003
Årets resultat		-1 029 190	-746 591
Summa fritt eget kapital		-3 452 164	-2 316 593
SUMMA EGET KAPITAL		104 134 584	105 163 774
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 563 437	43 650 437
Summa långfristiga skulder		32 563 437	43 650 437
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 087 000	87 000
Leverantörsskulder		91 627	95 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	135 534	344 549
Summa kortfristiga skulder		11 314 161	526 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 012 182	149 340 898

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 672 486	2 620 091
Hyror parkering	193 640	202 821
Bredbandsintäkter	63 058	63 058
Hysesrabatt	-16 450	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 460	11 633
Öresutjämning	-59	-113
	2 922 135	2 897 490

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	15 829
Försäkringsersättning	19 118	22 700
Övriga intäkter	0	0
	19 118	38 529

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	144 846
	Fastighetsskötsel beställning	6 985	10 927
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 120	106 850
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	25 333
	Snöröjning/sandning	26 419	89 452
	Städning entreprenad	86 891	73 524
	Städning enligt beställning	35 000	0
	Mattvätt/Hyrmattor	14 405	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 375
	Hissbesiktning	5 506	7 133
	Myndighetstillsyn	745	8 850
	Gård	4 638	7 920
	Serviceavtal	56 781	34 076
	Förbrukningsmateriel	20 724	8 165
	Störningsjour och larm	6 720	6 556
	Brandskydd	41 998	127 509
		372 932	675 515
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	25 625
	Gemensamma utrymmen	0	1 160
	Tvättstuga	11 561	5 142
	Entré/trapphus	0	15 691
	Lås	14 316	5 761
	VVS	2 744	19 565
	Värmeanläggning/undercentral	12 932	2 153
	Ventilation	9 927	7 633
	Elinstallationer	14 239	25 973
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 676
	Bredband	23 453	0
	Hiss	55 122	40 688
	Huskropp utvändigt	6 781	0
	Tak	47 950	13 236
	Mark/gård/utemiljö	1 228	0
	Garage/parkering	0	2 500
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 063
	Vattenskada	0	25 133
		200 253	202 999
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	90 488
	Ventilation	0	30 566
	Tak	91 375	0
	Mark/gård/utemiljö	0	10 565
	Garage/parkering	461 163	0
		552 538	131 619
	Taxebundna kostnader		
	El	139 614	139 245
	Värme	262 326	296 890
	Vatten	77 550	58 407
	Sophämtning/renhållning	85 484	79 410
	Grovsopor	6 026	12 426
		571 000	586 378
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 301	66 953
	Kabel-TV	72 891	72 478
		144 192	139 431
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 840 915	1 735 942

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	3 957
	Tele- och datakommunikation	6 067	6 110
	Juridiska åtgärder	28 469	7 656
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	19 750
	Föreningskostnader	5 860	5 811
	Styrelseomkostnader	2 499	3 233
	Fritids- och trivselkostnader	3 119	1 026
	Förvaltningsarvode	217 404	69 244
	Förvaltningsarvoden övriga	18 281	0
	Administration	3 843	6 458
	Korttidsinventarier	15 549	10 447
	Konsultarvode	70 895	58 348
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		393 946	198 604
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	103 000	82 000
	Sociala kostnader	32 361	25 760
		135 361	107 760
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	941 470	941 470
	Förbättringar	4 019	0
		945 489	941 470

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 988 275	150 988 275
	Nyanskaffningar	80 375	0
	Utgående anskaffningsvärde	151 068 650	150 988 275
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 236 615	-3 295 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-945 489	-941 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 182 104	-4 236 615
	Planenligt restvärde vid årets slut	145 886 546	146 751 660
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 558 155	37 558 155
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		82 800 000	82 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 800 000	82 800 000
		82 800 000	82 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	957	957
	Klientmedel hos SBC	2 124 601	2 588 258
		2 125 558	2 589 215
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	580 367	433 561
	Reservering enligt stadgar	246 000	246 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-139 619	-99 194
	Vid årets slut	686 748	580 367

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,380 %	10 650 437	10 737 437	2022-06-30
Handelsbanken	0,910 %	11 000 000	11 000 000	2021-06-30
Handelsbanken	0,870 %	11 000 000	11 000 000	2025-06-30
Handelsbanken	2,440 %	11 000 000	11 000 000	2023-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		43 650 437	43 737 437	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 087 000	-87 000	
		32 563 437	43 650 437	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 215 437 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	44 168 275	44 168 275

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Extern revisor	19 875	19 875
Arvoden	80 000	62 000
Sociala avgifter	25 136	19 480
Avgifter och hyror	10 523	243 194
	135 534	344 549

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

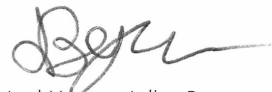
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 23 / 3 2021



Daniel Berglund
Ordförande



Joel Hånes Julius Bergman
Ledamot



Sylvester Ferenc Muhar
Ledamot



Shatha Susanna Schenström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2021



Clas Niklasson
Auktoriserad revisör
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra
Org.nr. 769627-5390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra för år 2020.

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 2020 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

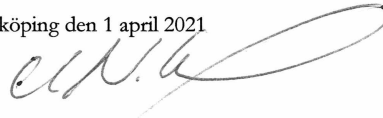
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Norrköping den 1 april 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se