

# Årsredovisning

---

*Brf Söderhöjden*

714800-1857

Styrelsen för Brf Söderhöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA    |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 6   |
| - Resultaträkning        | 7       |
| - Balansräkning          | 8 - 9   |
| - Noter                  | 10 - 13 |
| - Underskrifter          | 13      |

gp row.  
sh QR

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Söderhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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 är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun och fastigheten är belägen i Märsta på adresserna Stockholmsvägen 26 A-B och Stockholmsvägen 28 A-B.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-10. Föreningens aktuella ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1971-02-04.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1950 fastigheten Märsta 1:130 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns två byggnader med totalt 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

|      |               |
|------|---------------|
| 8 st | 1 rum och kök |
| 8 st | 2 rum och kök |
| 8 st | 4 rum och kök |

Därutöver har föreningen 3 lokaler för uthyrning.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet            | Area     | Löptid     |
|-----------------------|----------|------------|
| Naprapati & Friskvård | 69,5 kvm | 2021-12-31 |
| Thaimassage           | 75,5 kvm | 2021-03-31 |
| Begravningsbyrå       | 180 kvm  | 2023-06-30 |

Föreningen har även 3 förråd, varav 2 är tillgängliga för uthyrning och det tredje är tänkt att tillfälligt kunna disponeras av föreningens medlemmar vid t.ex. in- och utflytt. F.n. är ett av förråden uthyrt. Förråden hyrs ut med en ömsesidig uppsägningstid på 3 månader.

Byggnadernas totalarea är enligt taxeringsbeskedet 1.824 kvm, varav 1.524 kvm utgör bostadsarea och 300 kvm lokalarea. Markarean uppgår till 4.831 kvm.

Gemensam tvättstuga finns i 28 B. Möjlighet till p-plats med motorvärmare erbjuds efter kösystem. På fastigheten finns även en fristående byggnad med soprum och förrådsutrymmen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 19.449.000 kr, varav markvärdet motsvarar 6.153.000 kr och byggnadsvärdet 13.296.000 kr. Lokalernas del av taxeringsvärdet uppgick till 2.696.000 kr. Fastigheten åsätts ett nytt taxeringsvärde vart tredje år. Nästa fastighetstaxering sker 2022.

Fastigheten och byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Dessutom ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder, vilket innebär att boende inte behöver teckna detta som komplement till sina hemförsäkringar.

*[Handwritten signatures and initials]*

#### Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att fastigheten är i gott skick. De senaste riktigt omfattande underhållsåtgärderna har avsett byte av ledningar för ingående vatten, byte av fönster och fönsterdörrar samt byte av radiatorventiler/injustering av värmesystemet. Under de närmaste 10 åren beräknas underhållet att uppgå till ca. 3.000.000 kr och de största posterna utgörs av renovering av fasader samt åtgärder av elsystemet.

Styrelsen har med hjälp av en byggnadsteknisk entreprenör under slutet av 2014 upprättat en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Den senaste uppdateringen av underhållsplanen gjordes 2020-01-20. För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år görs även en beräkning av den s.k. eviga underhållskostnaden. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll.

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaden över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen att föreningen årligen avsätter medel till fonden för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden. Denna uppgår till 104,67 kr/kvm och år eller totalt 191.000 kr per år.

Föreningen är enligt stadgarna skyldig att varje år avsätta minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till föreningens fond för yttre underhåll, vilket för 2018 motsvarar 58.347 kr.

Det bör observeras att avloppsstambyte och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen.

Följande underhållsåtgärder har utförts under perioden 2015-2019:

|                                                                                            |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| - Uppfräschning av lagerlokal/förråd                                                       | 2015 |
| - Genomgång och rengöring av hela värmesystemet samt byte av expansionskärl i undercentral | 2015 |
| - Elarbeten i tvättstuga och trapphus                                                      | 2015 |
| - Åtgärdande av 4 st skorstenstoppar                                                       | 2015 |
| - Färdigställande av arbete med fasad på sophus                                            | 2015 |
| - Byte av förrådsdörrar och överbleck                                                      | 2015 |
| - Kompletterande åtgärd luftning värmesystem                                               | 2016 |
| - Byte av två armaturer och elkabel i tvättstuga                                           | 2016 |
| - Linjemarkering p-platser                                                                 | 2016 |
| - Byte av vattenledningar för inkommande vatten                                            | 2016 |
| - Byte av VVC-pump                                                                         | 2017 |
| - OVK-besiktning                                                                           | 2017 |
| - Blästring och målning av franska balkonger                                               | 2017 |
| - Fullständigt byte av fönster och fönsterdörrar                                           | 2017 |
| - Byte av avbärräcken vid p-plats                                                          | 2017 |
| - Byte av torktumlare, samt tvättho/blandare i tvättstuga                                  | 2018 |
| - Montering av takbryggor vid skorstenar                                                   | 2018 |

Därutöver har den obligatoriska 10-åriga energideklarationen upprättats, brandskyddsbesiktning genomförts samt viss kompletterande radonmätning utförts. Samtliga dessa åtgärder utfördes under 2018.

Under slutet av 2020 har, som ett led i att förbättra värmesystemet, alla radiatorventiler och termostater i lägenheter, affärslokaler och i källare bytts ut. Systemet har därefter dessutom trimmats in för bästa möjliga effekt. Föreningen har efter detta kunnat sänka värmekurvan i panncentralen vilket förhoppningsvis ska ge lägre energikostnader.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning.

#### Föreningens ekonomiska situation

Föreningens ekonomi är god och årsavgifterna är relativt låga. Under 2020 har planerat periodiskt underhåll utförts till en kostnad om 304 tkr och det resultatomåttliga överskottet har då uppgått till 80 tkr samtidigt som de likvida medlen har ökat med 113 tkr, för att vid årets utgång uppgå till 1 074 tkr.



I och med att föreningen under goda och normala år bygger upp egna likvida medel är behovet av upplåning litet när underhållsåtgärder behöver utföras. Föreningen är dessutom mycket lågt belånad. Fastighetslånen uppgick vid årsskiftet endast till 2 490 (f.g. år 2 543) tkr. Ett betydande låneutrymme finns därmed fortfarande för framtida investeringar och större underhållsåtgärder om så skulle behövas.

#### *Föreningens skattesituation*

Föreningen betalar enligt nuvarande regler statlig fastighetsskatt för lokaler och kommunal fastighetsavgift för bostäder. Den statliga fastighetsskatten utgår med 1 % på lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna har den kommunala fastighetsavgiften under 2020 uppgått till 1 429 kr per lägenhet.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

#### Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

|                   |                      |                     |
|-------------------|----------------------|---------------------|
| Johan Fredriksson | Ledamot, ordförande  | T.o.m. stämman 2021 |
| Anna Werner       | Ledamot, sekreterare | T.o.m. stämman 2021 |
| Göran Sandstedt   | Ledamot, kassör      | T.o.m. stämman 2021 |
| Stefan Karlsson   | Ledamot              | T.o.m. stämman 2021 |
| Elin Nordström    | Suppleant            | T.o.m. stämman 2021 |

Styrelsen har under året hållit 11 (f.g. år 15) st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Johan Fredriksson, Göran Sandstedt och Anna Werner två i förening.

#### *Revisor*

|             |           |
|-------------|-----------|
| Anki Lind   | Ordinarie |
| Lilia Ganza | Suppleant |

#### *Valberedning*

Bengt Larsson  
Susanne Fredriksson

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utöver det planerade periodiska underhåll som har beskrivits under rubriken "Fastighetens tekniska status" har endast mindre reparationsåtgärder utförts.

Under verksamhetsåret 2020 har även arbetet med utredning om nya balkonger fortsatt. Arbetet har varit en fortsättning på den motion som kom in till årsmötet 2019. Under 2020 har föreningen haft flera möten med vår byggkonsult, en entreprenör samt med kommunens bygglovshandläggare. De boende har under hela året fått regelbunden information om utvecklingen. Trots en hel del omarbetade förslag som har lämnats in till kommunen så avslog de föreningens förfrågan om bygglov. Orsaken som har angetts är för stor påverkan på byggnadens karaktär. Kommunen anser att byggnaderna ska behålla sin prägel som 40/50-tals lamellhus. Föreningens förslag inkräktade dessutom på s.k. "prickad mark".

Utöver detta gör Sigtuna kommun stora omarbetningar vid Centralskolan som gränsar mot föreningens fastighet och då närmast mot Stockholmsvägen 28. Styrelsen har haft regelbundna möten med kommunens handläggare där vi har kunnat framföra synpunkter och önskemål på hur gränsen ska utformas. Informationsmöten med de boende har hållits vid ett flertal tillfällen under året. I september beslutade föreningen vid en extra föreningsstämma att acceptera ett av de tre alternativ till gränsdragning som kommunen erbjöd. Arbetet med Centralskolan kommer att fortgå flera år framöver.

#### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23. Under rådande coronapandemi hölls mötet snabbt och effektivt utomhus i vår trädgård och med avstånd.

gh  
Ag au. J. Qf

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 31 (f.g. år 32) medlemmar fördelade på 24 bostadsrätter. Under året har en medlem tillkommit och två medlemmar beviljats utträde genom avflyttning. Under året har 2 (f.g. år 7) bostadsrätter överlåtits. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 34.021 (f.g. år 30.819) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har gett sitt samtycke och endast för en period av ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut till i andra hand.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren. Avgift för andrahandsuthyrningen får enligt stadgarna uppgå till maximalt 10 % av gällande prisbasbelopp per år och får endast tas ut för den tidsperiod som andrahandsuthyrningen beviljats.

Föreningen har under året inte haft några anställda som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

Via föreningens hemsida <https://soderhojden.bostadsratterna.se/> och Facebooksida, Information Brf Söderhöjden får boende information om aktuella händelser i föreningen och de arbeten som pågår.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                               | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                          | 1 172  | 1 175  | 1 162  | 1 151  | 1 156  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr        | 80     | 346    | 244    | -1 435 | -1 506 |
| Soliditet, %                                  | 3      | 0      | -13    | -24    | 34     |
| Eget kapital, tkr                             | 94     | 14     | -333   | -576   | 859    |
| Taxeringsvärde, tkr                           | 19 449 | 19 449 | 15 255 | 15 255 | 15 255 |
| Årsavgift kr/kvm bostadsarea vid årets utgång | 511    | 511    | 511    | 511    | 511    |
| Hysesintäkt kr/kvm lokalarea                  | 1 084  | 1 092  | 1 048  | 1 006  | 1 019  |
| Elkostnad kr/kvm totalarea                    | 18     | 19     | 18     | 17     | 15     |
| Värmekostnad kr/kvm totalarea                 | 150    | 162    | 165    | 157    | 157    |
| Vattenkostnad kr/kvm totalarea                | 27     | 26     | 26     | 24     | 21     |
| Likvida medel vid årets utgång, tkr           | 1 074  | 962    | 577    | 318    | 395    |
| Total låneskuld vid årets utgång, tkr         | 2 490  | 2 543  | 2 595  | 2 748  | 1 484  |
| Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr  | 1 634  | 1 669  | 1 703  | 1 803  | 974    |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde, %      | 12,80  | 13,07  | 17,01  | 18,01  | 9,73   |
| Genomsnittlig skuldränta, %                   | 1,11   | 1,22   | 1,49   | 2,67   | 3,18   |
| Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm      | 104    | 99     | 99     | 93     | 88     |
| Anspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm  | 0      | -32    | -148   | -976   | -96    |
| Antal överlåtelser                            | 2      | 7      | 3      | 1      | 2      |
| Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea      | 34 021 | 30 819 | 35 255 | 35 413 | 27 574 |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 32 500               | 305 027                        | -670 348               | 346 443           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                                | 346 443                | -346 443          |
| Reservering yttre fond                              |                      | 191 000                        | -191 000               |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                                |                        | 80 380            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>32 500</b>        | <b>496 027</b>                 | <b>-514 905</b>        | <b>80 380</b>     |

*Handwritten signatures and initials:*  
JF, 18, 100, 92

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -514 905        |
| Årets resultat      | 80 380          |
| <i>Summa</i>        | <i>-434 525</i> |

*Förslag till disposition:*

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll       | 191 000         |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | -304 219        |
| Balanseras i ny räkning                    | -321 306        |
| <i>Summa</i>                               | <i>-434 525</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

sh  
2010.12.21  
FAR

## RESULTATRÄKNING

|                                                      |         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |         |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 1       | 1 172 367                | 1 174 884                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |         | <b>1 172 367</b>         | <b>1 174 884</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |         |                          |                          |
| Driftkostnader                                       | 2, 3, 4 | -858 525                 | -589 436                 |
| Övriga externa kostnader                             | 5       | -72 223                  | -73 588                  |
| Personalkostnader                                    | 6       | -25 748                  | -26 437                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |         | -107 584                 | -107 584                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |         | <b>-1 064 080</b>        | <b>-797 045</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |         | <b>108 287</b>           | <b>377 839</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |         |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |         | 126                      | 44                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |         | -28 033                  | -31 440                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |         | <b>-27 907</b>           | <b>-31 396</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |         | <b>80 380</b>            | <b>346 443</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |         | <b>80 380</b>            | <b>346 443</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |         | <b>80 380</b>            | <b>346 443</b>           |

gp. n.w.  
su  
A.R.



## BALANSRÄKNING

|                                               |   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 7 | 1 662 051        | 1 767 627        |
| Fastighetsförbättringar                       | 8 | 22 078           | 24 086           |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 9 | 0                | 0                |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | 1 684 129        | 1 791 713        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>1 684 129</b> | <b>1 791 713</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                  |                  |
| Övriga fordringar                             |   | 9 457            | 9 457            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |   | 39 826           | 33 547           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | 49 283           | 43 004           |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                  |                  |
| Kassa och bank                                |   | 1 074 438        | 961 759          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | 1 074 438        | 961 759          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>1 123 721</b> | <b>1 004 763</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>2 807 850</b> | <b>2 796 476</b> |

30.12.2020  
sk  
AR



|                                              |    | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |    |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |    | 32 500           | 32 500           |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 496 027          | 305 027          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | <i>528 527</i>   | <i>337 527</i>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |    | -514 905         | -670 348         |
| Årets resultat                               |    | 80 380           | 346 443          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | <i>-434 525</i>  | <i>-323 905</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>94 002</b>    | <b>13 622</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10 | 2 437 822        | 2 490 322        |
| Övriga skulder                               |    | 25 236           | 34 299           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>2 463 058</b> | <b>2 524 621</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10 | 52 500           | 52 500           |
| Leverantörsskulder                           |    | 93 196           | 103 166          |
| Skatteskulder                                |    | 6 770            | 5 250            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 98 324           | 97 317           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>250 790</b>   | <b>258 233</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>2 807 850</b> | <b>2 796 476</b> |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "rw.", "SK", and "AR".

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas förväntade nyttjandetid. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Nedanstående avskrivningstider används:

|                         |      |    |
|-------------------------|------|----|
| Byggnader och mark      | 2,50 | 40 |
| Fastighetsförbättringar | 5,00 | 20 |

| Not 1                            | Nettoomsättning | 2020      | 2019      |
|----------------------------------|-----------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostadsrätter        |                 | 778 944   | 778 944   |
| Hysesintäkter lokaler och förråd |                 | 334 332   | 336 790   |
| Hysesintäkter parkeringsplatser  |                 | 19 992    | 20 592    |
| Avgifter kabel-TV                |                 | 33 048    | 33 048    |
| Avgifter tvättstuga              |                 | 5 760     | 5 520     |
| Avgifter andrahandsuthyrning     |                 | 287       | 0         |
| Öres- och kronutjämning          |                 | 4         | -10       |
| Summa                            |                 | 1 172 367 | 1 174 884 |

Hysesintäkter för lokaler har minskat något jämfört mot föregående år. Detta beroende på att en av hyresgästerna, p.g.a. coronapandemin har erhållit hyresstöd med 25 % av hyreskostnaden för april-juni 2020. Hyresstödet har uppgått till 4.532 kr.

| Not 2                             | Löpande reparationer och underhåll | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------|------------------------------------|--------|--------|
| Egna lokaler                      |                                    | 0      | 2 641  |
| Tvättstuga                        |                                    | 1 578  | 0      |
| Dörrar och lås                    |                                    | 0      | 169    |
| VA-installationer                 |                                    | 11 418 | 0      |
| Värmeinstallationer               |                                    | 2 188  | 0      |
| Ventilation                       |                                    | 0      | 6 875  |
| Övriga installationer (belysning) |                                    | 1 706  | 394    |
| Tak                               |                                    | 4 750  | 0      |
| Planteringar, träd och buskar     |                                    | 0      | 8 628  |
| Summa                             |                                    | 21 640 | 18 707 |

| Not 3       | Planerat underhåll | 2020    | 2019 |
|-------------|--------------------|---------|------|
| Värmesystem |                    | 304 219 | 0    |
| Summa       |                    | 304 219 | 0    |

Samtliga radiatorventiler har bytts ut. Därefter har intrimning gjorts av värmesystemet.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

| Not 4 | Driftkostnader                                | 2020           | 2019           |
|-------|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Städdagar och städmaterial                    | 860            | 448            |
|       | Snöröjning och sandning                       | 2 519          | 33 332         |
|       | Serviceavtal värmecentral                     | 4 822          | 4 658          |
|       | Sotning/brandskyddskontroll                   | 5 501          | 0              |
|       | El                                            | 32 737         | 34 523         |
|       | Värme                                         | 275 024        | 297 501        |
|       | Vatten och avlopp                             | 48 993         | 48 474         |
|       | Avfallshantering                              | 29 754         | 24 840         |
|       | Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvar | 35 247         | 31 853         |
|       | Kabel-tv                                      | 35 953         | 35 092         |
|       | Fastighetsskatt för lokaler                   | 26 960         | 26 960         |
|       | Fastighetsavgift för bostäder                 | 34 296         | 33 048         |
|       | Summa                                         | <b>532 666</b> | <b>570 729</b> |

Både snöröjningskostnaden och uppvärmningskostnaden har varit betydligt lägre än föregående år p.g.a. den milda och nederbördsfattiga vintern.

Sotning har gjorts av byggnadernas eldstäder.

| Not 5 | Övriga externa kostnader          | 2020          | 2019          |
|-------|-----------------------------------|---------------|---------------|
|       | Förbrukningsinventarier           | 0             | 5 324         |
|       | Förbrukningsmaterial              | 238           | 312           |
|       | Kontorsmaterial                   | 0             | 124           |
|       | Postbefordran                     | 2 624         | 2 984         |
|       | Möteskostnader                    | 1 619         | 3 882         |
|       | Uppdatering av underhållsplan     | 5 000         | 0             |
|       | Ekonomisk förvaltning, grundavtal | 37 252        | 35 876        |
|       | Övriga administrationskostnader   | 1 150         | 1 601         |
|       | Bankkostnader                     | 1 247         | 1 195         |
|       | Föreningsavgifter                 | 4 660         | 4 570         |
|       | Gåvor                             | 2 013         | 1 260         |
|       | Revisionsarvode extern revisor    | 3 000         | 3 000         |
|       | Övriga externa tjänster           | 13 420        | 13 460        |
|       | Summa                             | <b>72 223</b> | <b>73 588</b> |

Föreningsavgifter avser medlemskap i Bostadsrätterna (tidigare SBC). Övriga externa tjänster avser för år 2020 konsulthjälp avseende eventuell balkongbyggnation.

| Not 6 | Personalkostnader             | 2020          | 2019          |
|-------|-------------------------------|---------------|---------------|
|       | Styrelsearvoden               | 20 000        | 20 400        |
|       | Revisionsarvode internrevisor | 0             | 100           |
|       | Arvode valberedning           | 900           | 900           |
|       | Sociala avgifter              | 4 848         | 5 037         |
|       | Summa                         | <b>25 748</b> | <b>26 437</b> |

sh  
AW  
GR



| Not 7 | Byggnader och mark          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-------|-----------------------------|------------------|------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 4 223 028        | 4 223 028        |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 4 223 028        | 4 223 028        |
|       | Ingående avskrivningar      | -2 455 401       | -2 349 825       |
|       | Årets avskrivningar         | -105 576         | -105 576         |
|       | Utgående avskrivningar      | -2 560 977       | -2 455 401       |
|       | <b>Redovisat värde</b>      | <b>1 662 051</b> | <b>1 767 627</b> |

| Not 8 | Fastighetsförbättringar     | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-------|-----------------------------|---------------|---------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 40 150        | 40 150        |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 40 150        | 40 150        |
|       | Ingående avskrivningar      | -16 064       | -14 056       |
|       | Årets avskrivningar         | -2 008        | -2 008        |
|       | Utgående avskrivningar      | -18 072       | -16 064       |
|       | <b>Redovisat värde</b>      | <b>22 078</b> | <b>24 086</b> |

Denna investering avser nya trappräcken som anskaffades år 2012. Avskrivningstiden uppgår till 20 år.

| Not 9 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|------------|------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden             | 97 390     | 97 390     |
|       | Utgående anskaffningsvärden             | 97 390     | 97 390     |
|       | Ingående avskrivningar                  | -97 390    | -97 390    |
|       | Utgående avskrivningar                  | -97 390    | -97 390    |
|       | <b>Redovisat värde</b>                  | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

| Not 10 | Fastighetslån                                              | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | Stadshypotek, villkorsändringsdag 2021-03-30, ränta 1,20 % | 1 304 072        | 1 324 072        |
|        | Stadshypotek, villkorsändringsdag 2020-04-30, ränta 1,25 % | 0                | 1 218 750        |
|        | Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-04-30, ränta 0,90 % | 1 186 250        | 0                |
|        | Kortfristig del av lån (amorteringar inom ett år)          | -52 500          | -52 500          |
|        | <b>Summa</b>                                               | <b>2 437 822</b> | <b>2 490 322</b> |

Ett av lånen har omförhandlats per 2020-04-30. Lånet har bundits på 3 år till en ränta om 0,90 %, vilket innebär en sänkning med 0,35 %-enheter.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

| Not 11 | Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|--------------------|------------|------------|
|--------|--------------------|------------|------------|

|                        |  |           |           |
|------------------------|--|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckningar |  | 3 987 400 | 3 987 400 |
|------------------------|--|-----------|-----------|

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa ställda säkerheter</b> |  | <b>3 987 400</b> | <b>3 987 400</b> |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| Not 12 | Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut |
|--------|-------------------------------------------------|
|--------|-------------------------------------------------|

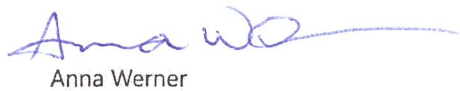
I januari 2021 har samtliga armaturer/belysning i entréer och trapphus bytts ut till LED-belysning med rörelsedetektorer. Detta förväntas medföra en viss inbesparing avseende elkostnad samtidigt som livslängden är betydligt längre för den nya belysningen.

UNDERSKRIFTER

Märsta den 28 / 1 - 2021

  
Johan Fredriksson

  
Göran Sandstedt

  
Anna Werner

  
Stefan Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

  
Anki Lind  
Revisor

## Revisionsberättelse

Jag, av BRF Söderhöjden, vald revisor har utfört revisionen för verksamhetsåret 2020.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020.

Styrelsen har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltning. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisning och förvaltning på grundval av revisionen.

Revisionen har genomförts för att i rimlig grad försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Jag anser att min revision ger rimlig grund för uttalande enligt nedan;

- att årsredovisningen upprättats enligt god redovisningssed, varför jag tillstyrker att resultatet och balansräkningen fastställs.

Styrelsemedlemmarna har inte gjort någon åtgärd eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot BRF Söderhöjden varför jag tillstyrker ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Märsta den 25 februari 2021



Anki Lind