

Årsredovisning

Brf Söderhöjden

714800-1857

Styrelsen för Brf Söderhöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Söderhöjden får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. Föreningen äger sin mark.

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 och innehar därmed marken med äganderätt. 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:

<u>Verksamhet</u>	<u>Area</u>	<u>Löptid</u>
Naprapati & Friskvård	69,5 kvm	2027-12-31
Thaimassage	75,5 kvm	2027-03-31
Begravningsbyrå	180 kvm	2026-06-30

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.

Byggnadernas totalarea är enligt taxeringsbeskedet 1 824 kvm, varav 1 524 kvm utgör bostadsarea och 300 kvm lokalarea. Markarean uppgår till 4 831 kvm. Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetens taxeringsvärde till 23 257 000 kr. Fastigheten åsätts ett nytt taxeringsvärde vart tredje år. Nästa fastighetstaxering sker 2028.

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.

Fastigheten och byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring hos Folksam. 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.

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, byte fjärrvärmecentral samt el-central och dragningar.

Följande underhållsåtgärder har utförts under perioden 2016-2025:

- 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
- 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
- Byte av samtliga radiatorventiler och termostater samt intrimning av värmesystemet	2020
- Sotning av eldstäder	2021
- Byte armaturer/belysning i entréer, trapphus samt viss utomhusbelysning	2021
- Byte expansionskärl	2023
- Byte belysning och kablage soprum och fastighetsförråd, jordfelsbrytare	2022-2023
- OVK-besiktning, rengöring av ventilationskanalerna	2023
- Ny fjärrvärmecentral	2024
- Arbeta med elkablar	2024-2025
- Byte låssystem	2025
- Stamspolning	2025

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

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 senast från och med det räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd. För föreningen innebär det att avskrivningarna har minskat.

Föreningen kommer inte att behöva höja årsavgifterna med anledning av ovanstående ändringar i regelverken. Årsavgifterna skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar, det är därför mer angeläget att analysera föreningens likviditet.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året genomfört ett byte av låssystemet i föreningen. Vidare har en stamspolning gjorts och det sista arbetet med inkommande elledning har slutförts.

Styrelsen har sedan 2014 en 30-årig underhållsplan som under året uppdaterats, senast 2025. Underhållskostnaden beräknas till 263 kr/kvm. Med en årlig avsättning av 479 000 kr.

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 50-åriga underhållskostnaden.

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. Från januari 2025 höjdes avgifterna med 7 % efter beslut av styrelsen. Räntekänsligheten i föreningen är 2,20 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1%-enhet motsvarar det en ökning av årsavgiften om 2,20 %.

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 2025 uppgått till 1 724 kr per lägenhet. Föreningen betalar ingen inkomstskatt.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-12 samt en extra stämma 2026-01-19 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Stefan Karlsson	Ledamot, ordförande (avgått under året)
Maria Edengren	Ledamot, ordförande (sedan extra stämma 2026-01-19)
Yasmin Benali	Ledamot
Kalle Söderberg	Ledamot
Per Rantanen	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen har under året haft 10 (f.g år 10) protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Anki Lind	Ordinarie
Göran Sandstedt	Suppleant

Valberedning

Göran Sandstedt
Elin Nordström

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 34 (f.g. år 34) medlemmar fördelade på 24 bostadsrätter. Under året har ingen medlem tillkommit och ingen medlem beviljats utträde. Under året har 0 (f.g. år 2) bostadsrätter överlåtits till ett genomsnittspris per kvm på 0 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.

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

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 403	1 351	1 242	1 203	1 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	56	-332	-275	186	156
Soliditet, %	-5	-7	6	14	8
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	617	580	539	511	511
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	67	65	66		
Skuldsättning/kvm, kr	1 134	1 145	1 169	2 385	2 438
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 357	1 370	1 399	1 565	1 600
Sparande/kvm, kr	144	164	118		
Räntekänslighet, %	2,20	2,36	2,60	3,06	3,13
Energikostnad/kvm, kr	283	271	293		
Eget kapital, tkr	-115	-171	161	436	250
Taxeringsvärde, tkr	23 257	23 590	23 590	23 590	19 449
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	617	580	539	511	511
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 372	1 403	1 324		
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	8,89	8,85	9,04	10,11	12,53
Genomsnittlig skuldränta, %	3,14	3,88	1,93	0,85	0,90
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	137	137	105	104	104
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-141	-212	-212	-108	-166
Antal överlåtelse, bostäder	0	1	2	5	0
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	0	27 807	33 765	30 541	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 500	257 020	-128 735	-331 998
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-331 998	331 998
Avsättning yttre fond		250 000	-250 000	
lanspråktagande yttre fond		-257 020	257 020	
Årets resultat				55 774
Belopp vid årets utgång	32 500	250 000	-453 713	55 774

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-453 713
Årets resultat	55 774
<i>Summa</i>	-397 939

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	479 000
lanspråktagande av yttre fond	-157 091
Balanseras i ny räkning	-719 848
<i>Summa</i>	-397 939

Avsättning enligt underhållsplanen uppdaterad 2025.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	1 403 322	1 350 676
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 403 322	1 350 676
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-53 380	-69 298
Planerat underhåll	4	-157 091	-522 925
Fastighetsavgift/fastighetskatt	5	-69 946	-67 020
Driftkostnader	6	-704 503	-722 078
Övriga externa kostnader	7	-226 772	-76 046
Styrelsearvoden och personalkostnader	8	-21 114	-36 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-49 614	-107 584
Summa Rörelsekostnader		-1 282 420	-1 600 986
Rörelseresultat		120 902	-250 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 224	-81 851
Summa finansiella poster		-65 128	-81 688
Resultat efter finansiella poster		55 774	-331 998
Resultat före skatt		55 774	-331 998
Årets resultat		55 774	-331 998

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 317 443	1 253 793
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 317 443</i>	<i>1 253 793</i>
Summa anläggningstillgångar		1 317 443	1 253 793
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 138	8 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 459	45 085
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>59 597</i>	<i>53 127</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		870 523	1 095 190
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>870 523</i>	<i>1 095 190</i>
Summa omsättningstillgångar		930 120	1 148 317
SUMMA TILLGÅNGAR		2 247 563	2 402 110

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	32 500	32 500
Fond för yttre underhåll	250 000	257 020
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>282 500</i>	<i>289 520</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-453 713	-128 735
Årets resultat	55 774	-331 998
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-397 939</i>	<i>-460 733</i>
Summa eget kapital	-115 439	-171 213
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	25 236	25 236
Summa långfristiga skulder	25 236	25 236
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 068 447
Leverantörsskulder		108 339
Aktuella skatteskulder		6 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 592
Summa kortfristiga skulder	2 337 766	2 548 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 247 563	2 402 110

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	120 902	-250 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	49 614	107 584
Erhållen ränta	96	163
Erlagd ränta	-65 224	-81 851
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>105 388</i>	<i>-224 414</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 470	2 198
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-190 321	141 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-91 403	-80 379
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-113 264	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 264	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 000	-44 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-44 375
Årets kassaflöde	-224 667	-124 754
Likvida medel vid årets början	1 095 190	1 219 943
Kursdifferens i likvida medel	0	1
Likvida medel vid årets slut	870 523	1 095 190

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnadens komponenter	20-120 år

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	875 144	817 891
	Hysesintäkter lokaler och förråd	411 554	421 030
	Hysesintäkter parkeringsplatser	46 392	46 000
	Avgifter kabel-TV	36 936	36 936
	Avgifter tvättstuga	28 800	28 800
	Avgift andrahandsuthyrning	4 410	0
	Öresavrundning	86	19
	Summa	1 403 322	1 350 676

I årsavgifterna ingår värme, vatten och fastighetsel.
Kabel-TV debiteras separat.

Not 3	Löpande reparationer	2025	2024
	Bostad/hyseslokaler	28 634	11 889
	Tvättstuga	20 558	0
	Vatten och avlopp	0	22 155
	Värme	0	13 250
	El	4 188	1 360
	Markytor	0	20 644
		53 380	69 298

Not 4	Planerat Underhåll	2025	2024
	Stamspolning	64 936	0
	Värmesystem	0	268 750
	Elinstallation	92 155	229 225
	Parkeringsplatser	0	24 950
		157 091	522 925

Not 5	Fastighetskatt och fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetskatt	28 570	27 900
	Fastighetsavgift	41 376	39 120
		69 946	67 020

Not 6	Driftkostnader	2025	2024
	Städdagar	472	186
	Snöröjning	48 250	73 375
	Serviceavtal värmecentral	7 688	7 031
	Sotning/brandskyddskontroll	0	13 209
	El	37 860	31 032
	Fjärrvärme	386 743	384 283
	Vatten och avlopp	91 913	79 843
	Avfallshantering	36 568	41 355
	Fastighetsförsäkring inkl styrelseansvar	51 505	48 472
	Kabel-tv	43 504	43 292
		704 503	722 078

Not 7	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier/material	3 216	18 658
	Postbefordran	2 624	2 986
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Möteskostnader	1 319	1 544
	Ekonomisk förvaltning	45 252	42 750
	Övriga administrationskostnader	1 589	689
	Bankkostnader	3 642	1 539
	Övriga tjänster, utökning effekt el	150 625	0
	Föreningsavgifter	4 880	4 880
	Uppdatering av underhållsplan	10 625	0
		226 772	76 046

Not 8	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	16 200	26 000
	Övriga arvoden	0	1 700
	Arvode internrevisor	0	100
	Sociala avgifter	4 914	8 235
		21 114	36 035

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 263 178	4 263 178
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	113 264	0
	Utgående anskaffningsvärden	4 376 442	4 263 178
	Ingående avskrivningar	-3 009 385	-2 901 801
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-49 614	-107 584
	Utgående avskrivningar	-3 058 999	-3 009 385
	Redovisat värde	1 317 443	1 253 793
	Taxeringsvärden	23 257 000	23 590 000

Not 10	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, villkorsändras 2026-01-02, 2,99% ränta	1 204 072	1 224 072
	Stadshypotek, villkorsändras 2026-01-30, 2,94% ränta	864 375	864 375
	Kortfristig del av lån	-2 068 447	-2 088 447
		0	0

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 987 400	3 987 400
	Summa ställda säkerheter	3 987 400	3 987 400

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 5% från 2026-01-01.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-13

UNDERSKRIFTER

Märsta den / - 2026

Marie Edengren

Yasmin Benali

Kalle Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats / - 2026

Anki Lind
Revisor