

BRF Söders Hjärta


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



HJgr4aKr21g-r1UPaFSh1e

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta

769610-9003

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Söders Hjärta (769610-9003) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fatbursholmen 27 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Åsögatan 85 / Magnus Ladulåsgatan 46 / Siargatan 9-11.
Fatbursholmen 27 byggdes år 1965.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
62	Lägenheter, bostadsrätt	4 004
5	Lokaler, hyresrätt	1 361
51	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-14. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ingvar Elstig	Ordförande
Rune Bengtsson	Kassör
Anna Dahlin	Sekreterare
Marcus Morfeldt	Ledamot
Elisabeth Lestapier	Ledamot
Jenny Stigenberg	Suppleant
Jesús Sanchez Gonzalez	Suppleant
Johanna Schumacher	Vice ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingvar Elstig, Rune Bengtsson, Marcus Morfeldt, Elisabeth Lestapier, Jenny Stigenberg, Jesús Sanchez Gonzalez.

Föreningens firma tecknas av Ingvar Elstig, Johanna Schumacher, Rune Bengtsson, Marcus Morfeldt, Anna Dahlin och Elisabeth Lestapier.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Kungsbron Borevision AB Joakim Häll och Lena Ahlberg.

Valberedningen har utgjorts av Katarina Cooper.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	OVK med åtgärder
2023	Snörasskydd på taket
2023	Montage av stolar i trapphus
2023	Avtalsenliga besiktningar
2023	Nödvändiga underhåll
2022	Renovering av samtliga balkonger
2022	Förstärkning av terrassräcken
2022	Stamspolning
2021	Nya pumpar i undercentralen
2021	Bygglovshandlingar för balkongrenoveringen inlämnade
2021	Gallergrindar installerade längst upp i trapphusen
2020	Åtgärdat port, brunnar och oljeavskiljare i garaget
2020	Påbörjat teknisk besiktning av balkongplattor
2020	Utfört besiktning av fasad
2019	Nytt torkskåp i tvättstuga
2019	Åtgärdat balkongplattor Siargatan
2019	Ny energisnål belysning i tvättstugor
2018	Nytt torkskåp i tvättstuga
2018	Ny energisnål belysning i garage
2018	Fönstermålning samtliga fönster i lokal på bottenvåning
2018	OVK
2017	Ny fläkt Magnus Ladulåsgatan
2017	Radonmätning
2017	Stamspolning
2015	Nya tvättmaskiner i båda tvättstugorna
2014	Renovering efter brand
2013	Renovering efter brand
2013	Relining och byte av skadade rör
2013	Nytt tak Magnus Ladulåsgatan
2012	Målning av trapphus
2011	Garagegolv och hissar genomgick större renoveringar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byte av expansionskärl.
2025	Byte av linor i hissar.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 90 st. Under året har 9 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 89 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entrémattor	Elis Textil Service
Service av hissar	Cityhiss
Fjärrvärmeleverans	Fortum Värme
Sophantering, grovsoprummet	Remondis
Bevakning av tak, snö- och isröjning	Plåt och byggkonsult JE Svensson
Elleverans	Ellevio
Vattenleverans	Stockholm Vatten
Fläktar	ACD-gruppen
Garageporten	Una Portar
Pumpgrop etc	Masab
Nyckeltillverkning	Södermalms Lås
Försäkringar	TryggHansa
Kabeltv, bredband	Tele2
Fiber	IPOnly

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024

Målning av entréer, soprum samt miljörum. Byte av belysning i entréer.

Uppsnyggning av innergård. Nya planteringar, odlingslådor, lekplats.

Montage av fler cykelställ.

Avtalsenliga besiktningar.

Nödvändigt underhåll.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	6 972	6 482	6 395	6 266	6 293
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 071	1 355	-1 991	1 533	1 882
Soliditet (%)	77,6	76,3	74,9	74,5	72,3

Nyckeltal

Årsavgift kr/kvm totalyta	616	616
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 038	5 318
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 743	7 118
Sparande per kvm	405	459
Räntekänslighet (%)	11%	12%
Energikostnad kr/kvm totalyta	260	255
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	35%	38%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Terrass- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 913 015	16 971 493	209 800	68 906	1 487 025	1 354 918
Förändring av terassfond				5 604		
Förändring av fond för yttre underhåll			110 256		-110 256	
Balanseras i ny räkning					1 354 918	-1 354 918
Årets resultat						1 071 451
Belopp vid årets utgång	78 913 015	16 971 493	320 056	74 510	2 731 687	1 071 451

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 731 687
Årets resultat	1 071 451
Totalt	3 803 138
Avsättning till yttre fond	209 800
Uttag ur yttre fond	-255 691
Balanseras i ny räkning	3 849 029
Summa	3 803 138

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 971 599	6 482 465
Övriga rörelseintäkter	3	4 708	68 288
Summa rörelseintäkter		6 976 307	6 550 753
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 710 376	-3 535 703
Övriga externa kostnader	5	-81 254	-40 554
Personalkostnader och arvoden	6	-220 227	-69 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-925 754	-925 752
Summa rörelsekostnader		-4 937 611	-4 571 541
Rörelseresultat		2 038 696	1 979 212
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 468	8 891
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 153	60 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 866	-693 880
Summa finansiella poster		-967 245	-624 294
Resultat efter finansiella poster		1 071 451	1 354 918
Resultat före skatt		1 071 451	1 354 918
Årets resultat		1 071 451	1 354 918

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	125 000 395	125 926 149
Inventarier, maskiner och installationer	8	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		125 000 396	125 926 150
Summa anläggningstillgångar		125 000 396	125 926 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 803	-
Övriga fordringar	9	1 851 374	1 575 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 476	120 382
Summa kortfristiga fordringar		1 977 653	1 695 532
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		997 648	980 749
Summa kortfristiga placeringar		997 648	980 749
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 020 615	1 105 336
Summa kassa och bank		1 020 615	1 105 336
Summa omsättningstillgångar		3 995 916	3 781 617
SUMMA TILLGÅNGAR		128 996 312	129 707 767

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 884 508	95 884 508
Fond för yttre underhåll		320 056	209 800
Terassfond		74 510	68 906
Summa bundet eget kapital		96 279 074	96 163 214
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 731 687	1 487 025
Årets resultat		1 071 451	1 354 918
Summa fritt eget kapital		3 803 138	2 841 943
Summa eget kapital		100 082 212	99 005 157
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	5 000 000
Summa långfristiga skulder		-	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	27 000 000	23 500 000
Leverantörsskulder		257 141	547 911
Skatteskulder		80 683	188 322
Övriga skulder		959 913	959 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	616 363	506 464
Summa kortfristiga skulder		28 914 100	25 702 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 996 312	129 707 767

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 038 696	1 979 213
Avskrivningar	925 754	925 752
Erlagd ränta och ränteintäkter	-967 245	-624 295
	<u>1 997 205</u>	<u>2 280 670</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 997 205	2 280 670
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 803	29 376
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-62 934	-91 250
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-290 770	-262 505
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	7 865	274 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 648 563	2 230 912
Investeringsverksamheten		
	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	148 563	230 912
Likvida medel vid årets början	3 566 103	3 335 191
Likvida medel vid årets slut	3 714 666	3 566 103

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämnden allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år. Garageytan ingår inte i den totalaytan

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Plåtarbeten	5%	(5%)
Maskiner	8,3%	(8,3%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, inkluderar värme och vatten	2 468 340	2 468 359
Hyror	4 473 261	4 000 754
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 007	10 151
Övriga hyresintäkter	10 991	3 201
Summa	6 971 599	6 482 465

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	-	67 472
Övrigt	4 708	816
Summa	4 708	68 288

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	173 841	247 572
Städning	158 229	155 395
Tillsyn, besiktning, kontroller	65 701	152 501
Trädgårdsskötsel	9 090	4 317
Snöröjning	4 375	16 374

Reparationer	275 236	303 382
El	243 607	274 718
Uppvärmning	966 657	932 485
Vatten	185 731	159 901
Sophämtning	272 440	241 345
Försäkringspremie	157 035	142 558
Fastighetsavgift bostäder	101 060	98 518
Fastighetsskatt lokaler	418 000	418 000
Övriga fastighetskostnader	66 988	24 721
Kabel-tv/Bredband/IT	18 249	6 644
Förvaltningsarvode ekonomi	192 070	153 180
Panter och överlåtelse	28 650	8 531
Förvaltningsarvode teknik	98 215	70 144
Juridiska åtgärder	-	14 494
Övriga externa tjänster	19 511	11 379
	3 454 685	3 436 159
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	189 582	-
VA/Sanitet	66 109	-
Ventilation	-	28 000
Stamspolning	-	71 544
	255 691	99 544
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 710 376	3 535 703

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	274	12 254
Lokalhyra	2 500	-
Underhållsplan	49 000	-
Besiktnings- och utredningskostnader	-	1 550
Revisionarvode	29 480	26 750
Summa	81 254	40 554

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	167 130	52 500
Sociala kostnader	53 097	17 032
Summa	220 227	69 532

Föreningen har ingen anställd personal
Ett prisbasbelopp avser arvode 2023

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 380 130	75 380 130
-Ombyggnad	8 374 262	8 374 262
-Mark	53 436 560	53 436 560
	<u>137 190 952</u>	<u>137 190 952</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 264 803	-10 339 051
-Årets avskrivning enligt plan	-925 754	-925 752
	<u>-12 190 557</u>	<u>-11 264 803</u>
Redovisat värde vid årets slut	125 000 395	125 926 149
Taxeringsvärde		
Byggnader	79 600 000	79 600 000
Mark	130 200 000	130 200 000
	<u>209 800 000</u>	<u>209 800 000</u>
Bostäder	168 000 000	168 000 000
Lokaler	41 800 000	41 800 000
	<u>209 800 000</u>	<u>209 800 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 873	225 873
	<u>225 873</u>	<u>225 873</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-225 872	-225 872
	<u>-225 872</u>	<u>-225 872</u>
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	143 583	83 632
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 707 791	1 491 214
Summa	1 851 374	1 574 846

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	1 020 615	1 105 336
Summa	1 020 615	1 105 336

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,413%	14 000 000		14 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,056%	7 000 000		7 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,056%	1 000 000		2 500 000
Swedbank	2025-01-24	0,970%	5 000 000		5 000 000
Summa			27 000 000		28 500 000
Kortfristig del			-27 000 000		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och årsavgifter	300 279	358 770
Uppluna räntor	96 334	147 694
El och uppvärmning	152 147	-
Vatten	31 200	-
Avfall	36 403	-
Summa	616 363	506 464

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ingvar Elstig

Johanna Schumacher

Rune Bengtsson

Anna Dahlin

Eliabeth Lestapier

Marcus Morfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Lena Ahlberg
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söders Hjärta, org.nr. 769610-9003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söders Hjärta för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söders Hjärta för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Lena Ahlberg
Av föreningen vald revisor