

Bostadsrättsföreningen Söderhem

Org.nr: 746000-1402

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderhem, organisationsnummer 746000-1402, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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.

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

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Föreningens säte är i Malmö

Föreningsinformation

Föreningen bildades och registrerades första gången den 7 februari 1927, såsom en bostadsförening. Efter ansökan från föreningen till Bolagsverket, ombildades bostadsföreningen till en bostadsrättsförening den 18 augusti 2011, och har varit en bostadsrättsförening sedan dess.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017.

Föreningen upplåter 49 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Föreningen äger marken som fastigheten står på.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-18.

Ekonomisk plan registrerades år 2011-04-03.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-27.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Armin Mellat Khajehdehi
Ledamot	Ann-Kristin Hansson
Ledamot	Anders Olsson
Ledamot	Ricardo Bergvall
Suppleant	Agusta Waage
Suppleant	Oscar Kylmä
Suppleant	Elma Carlsson

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor KPMG AB auktoriserat revisorsbolag

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ioannis Patras

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

Serviceavtal tvättmaskiner

Jour

Leverantör

allabrf.se

Bredablick teknisk förvaltning

Tele2

Tele2

Fortum

E.ON

Fire Safe Sverige

Bengtssons tvättmaskinservice

Örestads bevakning

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: NOTARIEN *3

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår, dock inte kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklaration är utförd 4 februari 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1928

Totalyta (m²):

3 098

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	20
2 rok	14
3 rok	5
4 rok	10
Summa	49

Totalt antal bostadslägenheter:

49

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
	3	177

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades oktober 2024.

Underhållsplanen sträcker sig fram till 2074.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av brandlarm i källare och samtliga trappuppgångar. Utökning av brandsläckare i fastigheten.	2024
Godkänd obligatorisk ventilationskontroll	2023
Installerad dörrautomatik till stora porten, 3B	2023
Nya brandsäkra vinds- och källardörrar	2023
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2023
Nya armaturer innergården	2022
Målning/renovering av fönster mott innergården	2022
Underhåll av fasad innergården	2022
Ny torktumlare och torkaggregat	2020
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2019
Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2018
Byte till fjärrvärmeväxlare	2018
Underhåll av ventilation	2017
Omfogning av fasad	2015
Inomhusmålning av dörrar och fönster	2013
Ytbehandling av balkonger	2013
Ny reglercentral	2013
Nya ställdon och ventiler till värmesystem	2013
Nytt barnvagnsförråd	2013
Målning av miljöhus och portar	2012
Målning av fönster in mot gård	2011
Relining av avloppsstammar	2011
Nyinstallation av el i tvättstugor och styrelserum	2009
Total takrenovering	2008
Byte av stuprör	2007
Tätade luckor under gården	2007
Renovering av värmesystem	2006
Nytt golv i trapphus	2000
Utbyte av vattenstammar	1995-1997
Omläggning av el/elstambyte	1994
Installation av värmeanläggning	1994
Byte av fönster mot gata	1982
Renovering av balkonger	1982
Omfogning av tegel	1979

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har den 25 maj 2024 hållit en ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Den 1 januari 2024 övertog AllaBrf skötseln av den ekonomiska förvaltningen från tidigare förvaltare Bredablick förvaltning.

Under året har styrelsen aktivt omförhandlat vissa avtal, såsom avtal med Tele2 och Firesafe.

En informationsfolder till medlemmarna har uppdaterats och uppdateras även löpande.

Styrelsen har även antagit nya riktlinjer beträffande andrahandsuthyrning och riktlinjer för renovering/ändring i lägenheter.

Avgifter

Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med fem procent. Styrelsen beslutade att från och med den 1 januari 2025 höja avgifterna med ytterligare fem procent. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Medlemsinformation

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare. Enligt stadgarna tar föreningen ut avgift för uthyrning i andra hand.

Under året har 12 överlåtelser skett.

15 medlemmar har utträtt ur föreningen.

15 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 69

69 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 796	2 679	2 483	2 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	165	- 278	- 4 130	302
Soliditet ¹ , %	-120	-138	- 159	- 46
Föreningen, kr				
Ränteskänslighet	4	4	4	4
Snittränta	3.58	2.92		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	94	97	98	97
Bostadsrätten, kr				
Sparande /kvm	153	134	93	91
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	847	806	798	767
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 767	3 772	3 455	2 960
Skuldsättning / kvm totalyta	3 767	3 772	3 455	2 960
Energikostnad / kvm	272	265	237	231

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	147 019	282 185	- 7 293 600	- 278 317	- 7 142 713
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		744 000	-744 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-63 500	63 500		0
Balanseras i ny räkning			- 278 317	278 317	0
Årets resultat				165 378	165 378
Belopp vid årets utgång	147 019	962 685	- 8 252 417	165 378	- 6 977 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat före fondförändring	165 378
Årets avsättning till yttre fond	- 744 000
lanspråktagande ur yttre fond	63 500
Balanserat resultat	- 8 252 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 8 072 039
Totalt	- 8 072 039

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 623 252	2 496 198
Övriga rörelseintäkter		174 392	182 813
Summa Rörelseintäkter		2 797 644	2 679 011
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 727 974	-2 111 006
Administration och förvaltning	4	-154 580	-160 926
Personalkostnader	5	-76 373	-111 703
Avskrivningar		-246 465	-246 605
Summa Rörelsekostnader		-2 205 392	-2 630 240
RÖRELSERESULTAT		592 252	48 771
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	14 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 939	-341 097
Summa Finansiella poster		-426 874	-327 088
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		165 378	-278 317
RESULTAT FÖRE SKATT		165 378	-278 317
ÅRETS RESULTAT		165 378	-278 317

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	3 446 802	3 693 267
Summa materiella anläggningstillgångar		3 446 802	3 693 267
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 446 802	3 693 267
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		130 959	27 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 047	87 683
Kundfordringar		508 167	4 182
Summa kortfristiga fordringar		685 173	118 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 694 109	1 382 149
Summa kassa och bank		1 694 109	1 382 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 379 282	1 501 067
SUMMA TILLGÅNGAR		5 826 084	5 194 334

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		147 019	147 019
Fond för yttre underhåll		962 685	282 185
Summa bundet eget kapital		1 109 704	429 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 252 417	-7 293 600
Årets resultat		165 378	-278 317
Summa fritt eget kapital		-8 087 039	-7 571 917
SUMMA EGET KAPITAL		-6 977 335	-7 142 713
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 888 436	10 595 136
Summa långfristiga skulder		5 888 436	10 595 136
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 888 436	10 595 136
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 781 700	1 090 000
Leverantörsskulder		141 252	235 967
Skatteskulder		10 760	9 784
Övriga skulder		3 201	22 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		978 070	383 664
Summa kortfristiga skulder		6 914 983	1 741 911
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 914 983	1 741 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 826 084	5 194 334

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		592 252	48 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		246 465	246 605
Summa		838 717	295 376
Erhållen ränta		65	14 009
Erlagd ränta		-426 939	-341 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		411 843	-31 712
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring i rörelsefordringar		-566 255	-38 308
Förändring i rörelseskulder		481 372	162 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten		326 960	92 042
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	6 888 436
Amortering av lån		-15 000	-5 908 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000	980 000
Årets kassaflöde		311 960	1 072 042
Likvida medel vid årets början		1 382 149	310 107
Likvida medel vid årets slut		1 694 109	1 382 149

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Belopp är angivna i SEK om inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	15-67

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Lokaler

Totalt nettoomsättning

	2024	2023
	2 427 244	2 309 490
	196 008	186 708
	2 623 252	2 496 198
	2 623 252	2 496 198

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	92 832	84 803
Uppvärmning	472 027	486 853
Vatten och avlopp	276 744	248 432
Sophämtning	50 213	68 256

891 816 **888 344**

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	38 834
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	6 925	7 696
Brandskydd	128 176	24 876

135 101 **71 406**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	256 226	273 417
Fastighetsstäd	3 460	0
Trädgårdsskötsel	5 805	0
Övriga köpta tjänster	7 733	19 628

273 224 **293 045**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	161 334	162 182
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	42 830	29 333
Fastighetsförsäkring	0	2 825
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	97 860	95 892

140 690 **128 050**

Reparationer

Reparationer	62 309	121 164
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	63 500	446 815
-----------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

1 727 974 **2 111 006**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	56 169	95 064
Extra ekonomisk förvaltning	54 969	16 690

111 138 **111 754**

Revision

Revisionsarvode	19 750	20 125
-----------------	--------	--------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader	0	218
----------------------------------	---	-----

Övriga kostnader

Konsultarvode	15 056	0
Bankkostnader	1 069	775
Övriga kostnader	7 566	28 055

23 692 **28 830**

Totalt administration och förvaltning

154 580 **160 926**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2024

2023

61 099

87 750

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

15 274

23 953

Totalt personalkostnader

76 373

111 703

Not 6. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

9 391 192

9 391 192

Utgående anskaffningsvärden

9 391 192

9 391 192

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar byggnader

- 5 697 925

- 5 451 320

Årets avskrivning på byggnader

- 246 465

- 246 605

Utgående avskrivningar

-5 944 390

-5 697 925

Utgående redovisat värde

3 446 802

3 693 267

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

27 284 000

27 284 000

Taxeringsvärde mark

20 278 000

20 278 000

47 562 000

47 562 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

45 600 000

45 600 000

Lokaler

1 962 000

1 962 000

47 562 000

47 562 000

Not 7. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

11 796 150

11 796 150

Summa:

11 796 150

11 796 150

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	3,5 %	2 990 000	2 990 000
Stadshypotek	2025-01-30	4,12 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2025-03-28	0,83 %	1 306 700	1 306 700
SEB	2025-07-28	4,64 %	2 400 000	2 400 000
SEB	2024-07-28	4,74 %	0	1 090 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,43 %	2 898 436	2 898 436
SEB	2025-07-28	4,64 %	1 075 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			11 670 136	11 685 136
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 781 700	-1 090 000
			5 888 436	10 595 136

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2025 avser föreningen att uppdatera stadgarna.

Underskrifter

Underskrift har skett det datum som framgår av digital signatur

Armin Mellat Khajehdehi
Ordförande

Ann-Kristin Hansson
Ledamot

Anders Olsson
Ledamot

Ricardo Bergvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

Niklas Bromér
Auktoriserad Revisor
KPMG AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
31.03.2025 08:33

SENT BY OWNER:
Jonathan • 28.03.2025 12:51

DOCUMENT ID:
S1bSaZEaJe

ENVELOPE ID:
S1ZxHTZNa1e-S1bSaZEaJe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Söderhem.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ARMIN MELLAT KHAJEHDEHI armin91kg@hotmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 14:38 28.03.2025 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/20) IP: 90.233.217.93
Ann-Kristin Hansson karnaaha@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 14:59 28.03.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/26) IP: 83.253.12.68
RICARDO BERGVALL ricardo.bergvall@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2025 20:47 30.03.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/18) IP: 185.209.199.150
Anders Olsson phd.olsson@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2025 23:23 30.03.2025 23:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/07) IP: 83.253.16.185
Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	31.03.2025 08:33 31.03.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed