BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERLÄGET I HUDIKSVALL

ÅRSREDOVISNING 2024-2025

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse
Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter
Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens
förslag till användande av överskott eller täckande
av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bland annat årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

ÅRSREDOVISNING 2024/2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERLÄGET I HUDIKSVALL

769634-6548

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc

visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Söderläget i Hudiksvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Föreningen registrerades 2017-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-02-27:

Birgitta Nylander	Ordförande	
Mona Berglin	Ledamot	
Anette Forsblad	Ledamot	
Hans Fredlund	Ledamot	*utträtt*
Jan Hagström	Ledamot	
Hanna Oppelstrup	Suppleant	
Frida Westerlund	Suppleant	

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer
ess2 redovisning & revision AB

Valberedning
Yvonne Hansson
Max Jablonksy

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-27.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Köpmanberget 2:14	2019	Hudiksvall

Fastigheterna bebyggdes 2017-2019 och består av tre bostadshus. Fastighetens värdeår är 2018. Fastigheten är belägen på Kastellvägen 10, 12 och 14.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 158 kvadratmeter, varav 3 158 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

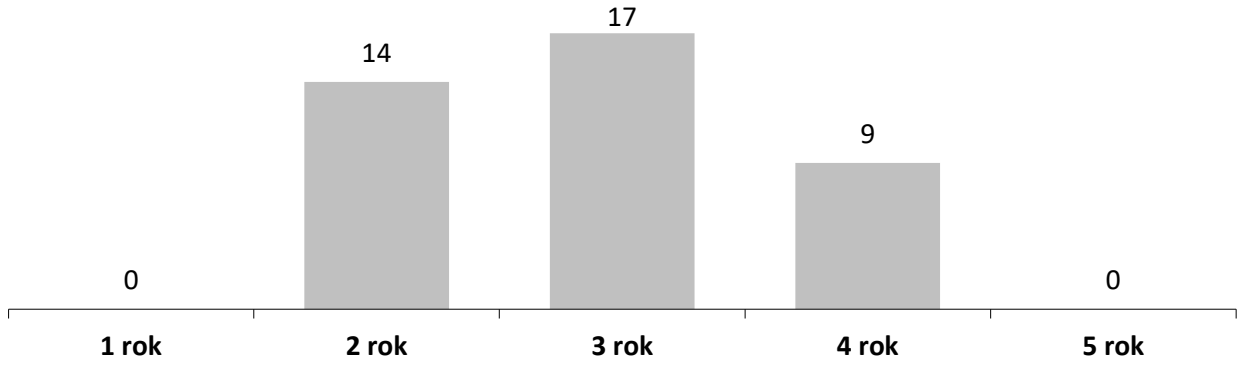
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan
Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren. Föreningen gör avsättning till underhållsfond i enlighet med stadgarna minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för att möta upp ett framtida underhållsbehov. Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni)	Telia

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st, under året har 9 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 60 st.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	871	773	654	592	592
Årsavgifts andel i % av total intäkt	89	87	84	84	83
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 086	11 232	11 409	11 586	11 763
Lån/kvm totalyta	11 086	11 232	11 409	11 586	11 763
Räntekänslighet (%)	12,7	14,5	17,4	19,6	19,9
Genomsnittsränta (%)		2,46	1,41	1,13	1,11
Sparande/kvm totalyta	189	69	130	95	167
Energikostnad/kvm totalyta	234	246	199	185	175
Nettoomsättning (tkr)	3 102	2 802	2 473	2 223	2 264
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-342	-841	-523	-630	-426
Soliditet (%)	74	73	73	73	73
Kassalikviditet (%)	2	3	3	3	75
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	31	31	38	46	75

Årsavgiften höjdes 2025-04-01 med 10%.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 320 000	666 044	-2 722 615	-841 335	**100 422 094**
Disposition av föregående års resultat:			-841 335	841 335	**0**
Avsatt till yttre fond		169 380	-169 380		**0**
Uttag yttre fond		-63 750	63 750		**0**
Årets resultat				-342 155	**-342 155**
Belopp vid årets utgång	**103 320 000**	**771 674**	**-3 669 580**	**-342 155**	**100 079 939**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 669 580
årets förlust	-342 155
	-4 011 735

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	191 070
i ny räkning överföres	-4 202 805
	-4 011 735

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat-, balansräkning och kassaflödesanalys med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Nettoomsättning	2	3 102 267	2 802 162
Summa rörelseintäkter		**3 102 267**	**2 802 162**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 293 097	-1 651 340
Övriga externa kostnader		-134 960	-148 214
Personalkostnader	4	-40 072	-36 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 575	-937 575
Summa rörelsekostnader		**-2 405 704**	**-2 774 019**
Rörelseresultat		**696 563**	**28 143**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		912	1 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 039 630	-870 965
Summa finansiella poster		**-1 038 718**	**-869 478**
Resultat efter finansiella poster		**-342 155**	**-841 335**
Resultat före skatt		**-342 155**	**-841 335**
Årets resultat		**-342 155**	**-841 335**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2025-08-31	2024-08-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	135 513 234	136 443 652
Inventarier, verktyg och installationer	6	53 677	60 834
Summa materiella anläggningstillgångar		**135 566 911**	**136 504 486**
Summa anläggningstillgångar		**135 566 911**	**136 504 486**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 550	0
Övriga fordringar		58 649	75 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 033	83 826
Summa kortfristiga fordringar		**150 232**	**159 681**
Kassa och bank			
Kassa och bank		277 191	233 674
Summa kassa och bank		**277 191**	**233 674**
Summa omsättningstillgångar		**427 423**	**393 355**
SUMMA TILLGÅNGAR		**135 994 334**	**136 897 841**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 320 000	103 320 000
Fond för yttre underhåll		771 674	666 044
Summa bundet eget kapital		**104 091 674**	**103 986 044**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 669 580	-2 722 615
Årets resultat		-342 155	-841 335
Summa fritt eget kapital		**-4 011 735**	**-3 563 950**
Summa eget kapital		**100 079 939**	**100 422 094**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	11 475 501	23 374 342
Summa långfristiga skulder		**11 475 501**	**23 374 342**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		23 534 342	12 094 833
Leverantörsskulder		176 586	173 801
Övriga skulder		328 997	375 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		398 969	457 044
Summa kortfristiga skulder		**24 438 894**	**13 101 405**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**135 994 334**	**136 897 841**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	696 564	28 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	954 781	894 242
Erhållen ränta	912	1 487
Erlagd ränta	-1 127 374	-815 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**524 883**	**108 112**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 550	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 207	96 199
Förändring av leverantörsskulder	2 785	50 383
Förändring av kortfristiga skulder	-17 061	309 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**502 850**	**563 934**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-459 332	-559 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-459 332**	**-559 332**
Årets kassaflöde	**43 518**	**4 602**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	233 674	229 071
Likvida medel vid årets slut	**277 192**	**233 673**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:	
Byggnader	120 år
Brygga	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)
Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)
Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	2 749 437	2 441 319
Hyror garage och parkeringsplatser	134 400	137 700
Debiterade elavgifter	86 913	91 129
Debiterade vattenavgifter	106 874	108 239
Övriga debiterade avgifter	10 939	7 880
Intäkter elbilsladdare	13 703	15 896
	3 102 266	**2 802 163**

I föreningens årsavgifter ingår värme och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetskostnader	165 542	219 364
Löpande underhåll	103 124	249 396
Planerat underhåll	0	63 750
Elavgifter	197 648	263 904
Fjärrvärme	418 428	395 583
Vattenavgifter	121 798	118 642
Sophantering	106 808	131 400
Snöröjning och sandning	20 639	45 866
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	121 652	121 652
Förbrukningsmaterial	2 393	7 911
Försäkring fastighet	35 066	33 872
	1 293 098	**1 651 340**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	34 000	31 200
Sociala avgifter	6 072	5 690
	40 072	**36 890**

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	108 517 532	108 517 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**108 517 532**	**108 517 532**
Ingående avskrivningar	-4 599 880	-3 669 462

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

Årets avskrivningar	-930 418	-930 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 530 298**	**-4 599 880**
Ingående anskaffningsvärde mark	32 526 000	32 526 000
Utgående anskaffningsvärde mark	**32 526 000**	**32 526 000**
Utgående redovisat värde	**135 513 234**	**136 443 652**
Taxeringsvärden byggnader	55 800 000	49 400 000
Taxeringsvärden mark	7 890 000	7 060 000
	63 690 000	**56 460 000**
Bokfört värde byggnader	102 987 234	103 917 652
Bokfört värde mark	32 526 000	32 526 000
	135 513 234	**136 443 652**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	**2024-08-31**
Ingående anskaffningsvärden	71 570	71 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**71 570**	**71 570**
Ingående avskrivningar	-10 736	-3 579
Årets avskrivningar	-7 157	-7 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 893**	**-10 736**
Utgående redovisat värde	**53 677**	**60 834**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Stadshypotek AB	2,80	90 dgr	11 635 501	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1,20	2026-05-28	11 738 841	11 878 173
Skandinaviska Enskilda Banken AB	-	-	0	11 795 501
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4,22	2028-05-28	11 635 501	11 795 501
			35 009 843	**35 469 175**
Kortfristig del av långfristig skuld			23 534 342	12 094 833
-varav amortering			*459 332*	*459 332*

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 32 713 183 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	**60 000 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

Hudiksvall den / 2025

Birgitta Nylander
Ordförande

Mona Berglin
Ledamot

Anette Forsblad
Ledamot

Jan Hagström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Joanna Ulin, auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side
Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/da380fa0-7397-41dd-b5b9-7c8bef121ffc
visma sign
www.vismasign.com

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söderläget i Hudiksvall
Org.nr. 769634-6548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderläget i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.
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 augusti 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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.

Sy4fexJ8J-g-HklXxxkl1Zl

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Sy4fexJ8J-g-HklXxxkl1Zl

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderläget i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Sy4fexJ8J-g-HklXxxkl1Zl

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

SUNDSVALL den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision Ab

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Sy4fexJ8J-g-HklXxxkl1Zl

SEALED BY Verified SY4FEXJ8J-G-HKLXXXKI1ZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.11.2025 10:48

SENT BY OWNER:
Joanna Ulin • 03.11.2025 08:55

DOCUMENT ID:
HklXxxkI1ZI

ENVELOPE ID:
Sy4fexJ8J-g-HklXxxkI1ZI

DOCUMENT NAME:
Brf Söderläget Revisionsberättelse 250831.pdf
4 pages

SHA-512:
984bfb434d0309d49dcc27873fdd8337f21baab4690729
3960518e2c966d7a1eee3254f14d381de688448283336
ec697215365da0124b7ce63b9847ead13d58d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	**Signed**	**03.11.2025 10:48**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)**
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	03.11.2025 10:47	Low	IP: 89.189.201.248

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

Attachments

No attachments related to this 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

EGNA NOTERINGAR

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se