

Brf Södermalm
Org nr 702002-2740

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Viktor Bäckman	Ordförande	2026
Karin Bergwik	Ledamot	2027
Stefan Byh	Ledamot	2027
Mattias Lerström	Ledamot	2027
Carl-Olof Stigbäck	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-07-09.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 57 300 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Harven 40, Stockholm, med adress Södermannagatan 50, 116 65 Stockholm. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus innehållande 30 lägenheter och 4 lokaler. Nybyggnadsår 1929, värdeår 1960. Total lägenhetsyta bostadsrätt 1 426,2 m², lokalyta bostadsrätt 30,3 m², lokalyta hyresrätt 238 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper från 2013-2052 med ett totalt beräknat underhållsbehov om ca 15 631 tkr varav ca 8 313 tkr beräknas kunna aktiveras som anläggningstillgångar.

Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens ansvar omfattar att strategiskt planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa den årliga avgiften för föreningen och säkerställa en stabil ekonomisk grund. Genom medlemmarnas årsavgifter skapas finansiering för framtida underhållsåtgärder och föreningen strävar efter att agera enligt principen om självkostnad där det ekonomiska resultatet kan variera från år till år beroende på olika vidtagna åtgärder. Under året har föreningen installerat en ny fjärrvärmecentral, i och med installationen kräves även en asbestsanering.

Inför år 2026 har föreningen beslutat om att höja årsavgiften med 6 %.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 687 464	1 672 001	1 613 114	1 578 868
Resultat efter finansiella poster	kr	141 834	137 310	-200 794	282 077
Soliditet	%	43	42	40	42
Likviditet	%	221	285	198	246
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	749	704	671	671
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	777	731	697	
Årsavgift (total) per kvm lägenhet upplåten med bostadsrätt	kr	777	730	697	670
Årsavgift (total) per kvm lokal upplåten med bostadsrätt	kr	758	758	722	722
Skuldsättning per kvm	kr	2 958	2 840	2 874	2 909
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 442	3 277	3 316	3 356
Energikostnad per kvm	kr	288	265	255	218
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,6	4,7	4,9	5,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,4	4,5	4,8	
Sparande per kvm	kr	266	166	1	283
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	2 185	2 148	2 071	1 958
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	67,02	63,95	63,93	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Uppskrivn- ingsfond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	365 177	97 260	2 275 695	2 024 160	-999 857	137 310
Avskrivning uppskrivningsfond			-46 443		46 443	
Reservering till yttre fond				83 600	-83 600	
Ianspråktagande av yttre fond				-31 875	31 875	
Balansering av föregående års resultat					137 310	-137 310
Årets resultat						<u>141 834</u>
Belopp vid årets utgång	365 177	97 260	2 229 252	2 075 885	-867 829	141 834

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-867 829
Årets resultat	141 834
	<u>-725 995</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	182 900
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-65 500
I ny räkning balanseras	-843 395
	<u>-725 995</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	141 834
Dispositioner	-117 400

Årets resultat efter dispositioner	24 434
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 193 285
---	-----------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 687 464

1 672 001

Övriga rörelseintäkter

0

96 600

Summa rörelseintäkter

1 687 464

1 768 601

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-950 155

-963 193

Periodiskt underhåll

5

-65 500

-31 875

Övriga externa kostnader

6

-137 174

-154 127

Arvoden och personalkostnader

7

-75 301

-75 301

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-243 253

-223 398

Summa rörelsekostnader

-1 471 383

-1 447 894

Rörelseresultat

216 081

320 707

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8

66 063

71 246

Räntekostnader och liknande resultatposter

-140 310

-254 643

Summa finansiella poster

-74 247

-183 397

Resultat efter finansiella poster

141 834

137 310

Årets resultat

141 834

137 310

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

141 834

137 310

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

65 500

31 875

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-182 900

-83 600

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

24 434

85 585

Brf Södermalm			6(15)
702002-2740			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 459 167	8 106 766
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 459 167	8 106 766
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 300	3 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 300	3 300
Summa anläggningstillgångar		8 462 467	8 110 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		200	0
Övriga fordringar	10	84	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 884	66 341
Klientmedel i SHB		911 739	1 152 432
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		950 907	1 218 805
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		14 591	14 417
<i>Summa kassa och bank</i>		14 591	14 417
Summa omsättningstillgångar		965 498	1 233 222
Summa tillgångar		9 427 965	9 343 288

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		365 177	365 177
Upplåtelseavgifter		97 260	97 260
Uppskrivningsfond		2 229 252	2 275 695
Fond för yttre underhåll		2 075 885	2 024 160

Summa bundet eget kapital

4 767 574 4 762 292

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-867 829	-999 857
Årets resultat		141 834	137 310

Summa fritt eget kapital

-725 995 -862 547

Summa eget kapital

4 041 579 3 899 745

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	0
-----------------------------	--------	---	---

Summa långfristiga skulder

0 0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 011 202	5 072 462
Leverantörsskulder		68 829	74 579
Skatteskulder		5 463	2 575
Övriga skulder	13	4 410	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 482	293 827

Summa kortfristiga skulder

5 386 386 5 443 543

Summa eget kapital och skulder

9 427 965 9 343 288

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 216 081 320 707

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 243 253 223 398

Erhållen ränta 7 843 16 526

Erhållna utdelningar 58 220 54 720

Erlagd ränta -140 310 -254 643

385 087 **360 708**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 27 205 1 923

Ökning/minskning leverantörsskulder -5 750 -57 365

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 9 852 -20 734

Kassaflöde från den löpande verksamheten **416 394** **284 532**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -595 654 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-595 654** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -61 260 -61 260

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-61 260** **-61 260**

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början -240 520 223 272
1 166 850 943 578

Likvida medel vid årets slut **926 330** **1 166 850**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,90%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod 5-10 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 067 196	1 067 196
Årsavgifter lokaler	22 728	22 728
Hyror lokaler	469 548	462 964
Övriga hyresintäkter	15 230	14 994
Fiberavgifter	41 040	41 040
Övriga hyrestillägg (prel. f-skatt lokalhyresgäster)	50 508	48 180
Övriga intäkter	21 214	14 899
Brutto	1 687 464	1 672 001
Summa nettoomsättning	1 687 464	1 672 001

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsvatten och bredband/fiber för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för bredband/fiber debiteras per lägenhet. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	49 751	40 597
Reparationer, löpande underhåll	127 590	168 140
Elavgifter	53 127	49 471
Uppvärmning	331 839	324 810
Vatten och avlopp	102 189	98 505
Renhållning	68 664	62 241
Försäkringar	53 726	59 178
Kabel-TV / Internet	57 822	56 921
Övriga fastighetskostnader	6 517	9 400
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 930	93 930
Summa driftskostnader	950 155	963 193

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Markarbeten	65 500	0
Stamspolning	0	31 875
Summa periodiskt underhåll	65 500	31 875

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	2 324	995
Kontorsmaterial	0	130
Kommunikation	7 365	3 707
Revision	26 400	25 350
Föreningsmöten	0	312
Ekonomisk och administrativ förvaltning	68 600	66 340
Övriga förvaltningskostnader	20 740	19 723
Konsultarvoden	5 925	28 063
Övriga externa tjänster	0	3 688
Medlems- och föreningsavgifter	5 820	5 820
Summa övriga externa kostnader	137 174	154 128

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	57 298	57 298
Sociala kostnader	18 003	18 003
Summa arvoden, personalkostnader	<u>75 301</u>	<u>75 301</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 554	16 056
Övriga ränteintäkter	289	470
Utdelning MBF	49 500	46 200
Utdelning Brandkontoret	8 720	8 520
Summa finansiella intäkter	<u>66 063</u>	<u>71 246</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 271 565	9 271 565
Inköp/Aktivering (fjärrvärmecentral)	595 654	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 867 219	9 271 565
Ingående uppskrivningar	2 925 897	2 925 897
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 287 546	-4 064 148
Årets avskrivningar	-243 253	-223 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 530 799	-4 287 546
Utgående planenligt värde	<u>8 262 317</u>	<u>7 909 916</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	196 850	196 850
Utgående planenligt värde	196 850	196 850
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>8 459 167</u>	<u>8 106 766</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 959 000	24 341 000
Taxeringsvärde mark	41 562 000	48 562 000
	67 521 000	72 903 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	62 800 000	68 400 000
Lokaler	4 721 000	4 503 000
	67 521 000	72 903 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	84	32
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>84</u>	<u>32</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,75	Rörligt	2 867 000
Stadshypotek	2,70	Rörligt	960 000
Stadshypotek	2,75	Rörligt	798 826
Stadshypotek	2,75	Rörligt	85 376
Stadshypotek	2,75	Rörligt	300 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 011 202
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-61 260
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 949 942
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 704 902

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	6 220 000	6 220 000
Summa ställda säkerheter	6 220 000	6 220 000

Eventualförpliktelser*Övriga eventualförpliktelser*

Inga eventualförpliktelser finns.

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	100
Skulder till MBF	4 410	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>4 410</u>	<u>100</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-02.
Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Viktor Bäckman
Ordförande

Karin Bergwik

Stefan Byh

Mattias Lerström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

VIKTOR BÄCKMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-07 11:05:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR BÄCKMAN

Viktor Bäckman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

KARIN BERGWIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 04:50:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Marianne Bergwik

Karin Bergwik

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 84.218.11.70

STEFAN BYH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-07 11:14:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BYH

Stefan Byh

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 84.218.9.182

MATTIAS LERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-07 08:23:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS LERSTRÖM

Mattias Lerström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.136.30

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 08:06:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.82