

# Årsredovisning

för

## Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning        | 3 |
| Balansräkning          | 4 |
| Noter                  | 6 |

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen äger fastigheten Obelisken 27, i Stockholms kommun med adresserna Östgötagatan 48, 48A, 50,52 samt Blekingegatan 48.

Fastigheten bildades genom tredimensionell fastighetsbildning år 2011. Bostadsrättsföreningen är en äkta förening och eftersom föreningens fastighet är en 3D-fastighet finns varken ägd eller hyrd mark.

Föreningen har ett flertal gemensamhetsanläggningar såsom gård, trapphus, städ, sophantering, källargångar mm. Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen består av 32 bostadsrättslägenheter om 2501kvm, 18 garageplatser samt en lokal om 44 kvm.

Ordinarie styrelseledamöter under första delen av räkenskapsåret har varit:

Erik Wangerid, Ordförande  
Malin Sundberg, Ledamot  
Erik Rempe, Ledamot  
Halid Ramic, Ledamot  
Dov Brachfeld, Ledamot

Theodor Wennerstrand, Suppleant

Vid stämman valdes följande styrelse:

Marianne Olsson, Ordförande  
Torbjörn Gyllebring, Sekreterare  
Erik Cederblad, Kassör  
Dov Brachfeld, Ledamot  
Halid Ramic, Ledamot

Theodor Wennerstrand, Suppleant

Anders Glantz, Suppleant

Föreningsstämman har beslutat om en ersättning till styrelsen om 32 000 kr för räkenskapsåret.

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda möten.

Brf Söders Tak 1 förvaltas av Fastighet AB Stockholmia. Förvaltningsavtalet omfattar både kameral och teknisk förvaltning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En extra amortering om 500 000 kr genomfördes i slutet av året i kombination med en blygsam avgiftshöjning om 5% med syfte att möta ökade drifts- och räntekostnader.

## Medlemsinformation

Under året har 2 (3) överlåtelse ägt rum. Antal medlemmar vid årets början var 49 (48) st och vid årets slut är 51 (49) stycken.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 447       | 1 406       | 1 390       | 1 382       |
| Resultat efter finansiella poster | -1 274      | -1 027      | -996        | -743        |
| Soliditet (%)                     | 89          | 89          | 89          | 88          |
| Årsavgift/kvm                     | 492         | 489         | 489         | 489         |
| Årsavgifternas andel %            | 86          | 87          | 88          | 89          |
| Skuldsättning/kvm                 | 4 401       | 4 718       | 4 758       | 5 398       |
| Sparande/kvm                      | 17          | 68          | 76          | 183         |
| Energikostnad/kvm                 | 111         | 111         | 109         | 99          |
| Räntekänslighet (%)               | 8           | 10          | 2           | 2           |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

|                                               | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 182 290 000                   | -81 084 923                    | -1 026 865                | <b>100 178 212</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                               | -1 026 865                     | 1 026 865                 | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                               |                                | -1 273 926                | <b>-1 273 926</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>182 290 000</b>            | <b>-82 111 788</b>             | <b>-1 273 926</b>         | <b>98 904 286</b>  |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust                           | -82 111 788        |
| årets förlust                              | -1 273 926         |
|                                            | <b>-83 385 714</b> |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -83 385 714        |
|                                            | <b>-83 385 714</b> |

Föreningens resultat innan finansiella poster visar ett negativt resultat. Underskottet beror främsta på avskrivningarna som gjorts under året, dessa påverkar inte kassaflödet.

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                         | <b>Not</b> | <b>2024-01-01</b>  | <b>2023-01-01</b>  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                | <b>1</b>   | <b>-2024-12-31</b> | <b>-2023-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                                |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                                                | 2          | 1 447 007          | 1 406 204          |
| Övriga rörelseintäkter                                                         |            | 11 460             | 53 405             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |            | <b>1 458 467</b>   | <b>1 459 609</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                        |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                                                | 3, 4       | -998 896           | -994 099           |
| Övriga externa kostnader                                                       |            | -2 626             | -1 207             |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |            | -1 200 000         | -1 200 000         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                  |            | <b>-2 201 522</b>  | <b>-2 195 306</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                         |            | <b>-743 055</b>    | <b>-735 697</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                      |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                               |            | 2 133              | 143                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |            | -533 004           | -291 311           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                |            | <b>-530 871</b>    | <b>-291 168</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |            | <b>-1 273 926</b>  | <b>-1 026 865</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                     |            | <b>-1 273 926</b>  | <b>-1 026 865</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                                                          |            | <b>-1 273 926</b>  | <b>-1 026 865</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                               | 1          |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 5          | 110 160 000        | 111 360 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>110 160 000</b> | <b>111 360 000</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>110 160 000</b> | <b>111 360 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 16 906             | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 4 543              | 6 620              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>21 449</b>      | <b>6 620</b>       |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 711 531            | 1 018 883          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>711 531</b>     | <b>1 018 883</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>732 980</b>     | <b>1 025 503</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>110 892 980</b> | <b>112 385 503</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                              | 1          |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 182 290 000        | 182 290 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>182 290 000</b> | <b>182 290 000</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -82 111 788        | -81 084 923        |
| Årets resultat                               |            | -1 273 926         | -1 026 865         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-83 385 714</b> | <b>-82 111 788</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>98 904 286</b>  | <b>100 178 212</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 4 975 000          | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 975 000</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 6 225 000          | 11 800 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 321 542            | 34 716             |
| Skatteskulder                                |            | 141 948            | 138 396            |
| Övriga skulder                               |            | 3 844              | 10 756             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7          | 321 360            | 223 423            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>7 013 694</b>   | <b>12 207 291</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>110 892 980</b> | <b>112 385 503</b> |

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |          | -1 273 926                | -1 026 865                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 1 200 000                 | 1 200 000                 |
| Betald skatt                                                                      |          | 3 552                     | 70 318                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>-70 374</b>            | <b>243 453</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |          | -18 398                   | -17 393                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |          | 2 077                     | -2 349                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |          | 286 826                   | -42 482                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |          | 92 518                    | 1 093                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>292 649</b>            | <b>182 322</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |          | -1                        | -37 533                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |          | <b>-1</b>                 | <b>-37 533</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |          |                           |                           |
| Amorterade lån                                                                    |          | -600 000                  | -100 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>-600 000</b>           | <b>-100 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |          | <b>-307 352</b>           | <b>44 789</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |          |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |          | 1 018 883                 | 974 094                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |          | <b>711 531</b>            | <b>1 018 883</b>          |

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Bostadsrättsföreningen har tillämpat progressiv avskrivning av föreningens byggnad till och med 2013. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om en ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen har anpassat sig till dessa regler och har således övergått från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod f.ro.m 2014. Föreningen skriver av fastigheten på 100 år då byggnaden löpande underhålls.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm

Föreningens årsavgift fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Skuldsättning/kvm

Föreningens långfristiga skulder till kreditinstitut fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Sparande/kvm

Årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört planerat underhåll fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Energikostnad/kvm

Föreningens energikostnad fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Räntekänslighet

Analys av hur föreningens årsavgift påverkas av ökade räntekostnader.



## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 1 253 382        | 1 222 986        |
| Fastighetsskatt lok. moms  | 19 476           | 19 476           |
| Hysesintäkter lokaler moms | 174 149          | 163 502          |
| Int extradeb arbeten       | 0                | 240              |
|                            | <b>1 447 007</b> | <b>1 406 204</b> |

## Not 3 Fastighetskostnader

|                          | 2024            | 2023            |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Vatten och avlopp        | -85 049         | -68 037         |
| Fjärrvärme               | -239 546        | -227 358        |
| Belysning (fastighetsel) | -42 194         | -50 643         |
| Renhållning (sopor)      | -55 600         | -53 262         |
| Trappstädning            | -53 766         | -51 733         |
| Förvaltningsarvoden      | -169 093        | -158 737        |
| Styrelsearvoden          | -42 057         | -64 595         |
| Revisionsarvoden         | -49 814         | -24 914         |
| Serviceavtal             | -9 148          | -8 612          |
| Fastighetsskatt          | -71 630         | -70 318         |
| Övriga kostnader         | -39 646         | -105 144        |
|                          | <b>-857 543</b> | <b>-883 353</b> |

## Not 4 Underhåll och reparationer

|                       | 2024            | 2023            |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Tillsyn och skötsel   | -120 015        | -110 746        |
| Avhjälpande underhåll | -21 338         | 0               |
|                       | <b>-141 353</b> | <b>-110 746</b> |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 120 000 000        | 120 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>120 000 000</b> | <b>120 000 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 640 000         | -7 440 000         |
| Årets avskrivningar                             | -1 200 000         | -1 200 000         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 840 000</b>  | <b>-8 640 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>110 160 000</b> | <b>111 360 000</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 77 303 000         | 77 303 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 78 644 000         | 78 644 000         |
|                                                 | <b>155 947 000</b> | <b>155 947 000</b> |

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                               | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB 35329854                            | 2,74           | 2026-12-28                | 5 000 000                | 5 000 000                |
| SEB 35329889                            | 2,97           | 2025-04-28                | 4 975 000                | 4 975 000                |
| SEB 35329897                            | 3,00           | 2025-03-28                | 1 250 000                | 1 825 000                |
|                                         |                |                           | <b>11 225 000</b>        | <b>11 800 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 6 225 000                | 11 800 000               |

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn o förutbet int   | 105 526        | 119 578        |
| Upplupna utgiftsräntor      | 102 165        | 2 579          |
| Förutbetalda hyresinkomster | 113 669        | 101 265        |
|                             | <b>321 360</b> | <b>223 422</b> |

### Not 8 Ställda säkerheter

|                                                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                                     | 15 000 000        | 15 000 000        |
|                                                          | <b>15 000 000</b> | <b>15 000 000</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Marianne Olsson

Halid Ramic

Torbjörn Gyllebring

Erik Cederblad

Dov Brachfeld

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Peter Ryberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Marianne Elisabeth Olsson

Styrelseledamot

Serienummer: 519054745024b3[...]27a8f581d24cf

IP: 90.229.xxx.xxx

2025-04-25 07:54:32 UTC



## DOV BRACHFELD

Styrelseledamot

Serienummer: 79f84248a7f901[...]dabe00c60afb2

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-25 10:29:28 UTC



## Erik Martin Cederblad

Styrelseledamot

Serienummer: 6efaa10b904e87[...]5781bbadb413d

IP: 81.232.xxx.xxx

2025-04-27 13:24:28 UTC



## HALID RAMIC

Styrelseledamot

Serienummer: ca2f37e48a48a3[...]89809c2a37bed

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-28 04:59:50 UTC



## Per Torbjörn Gyllebring

Styrelseledamot

Serienummer: c48d2b1c8e571f[...]a3bf394ea4e85

IP: 195.178.xxx.xxx

2025-04-28 13:12:00 UTC



## PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 885ee1fb286687[...]864190d5d79af

IP: 46.227.xxx.xxx

2025-04-28 13:28:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.