MEDIATOR
- en del av SBC

2025
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Södergatan



B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Södergatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sätuna 3:258-261	1991	Sigtuna

Med gatuadresserna Södergatan 9-17, 16-18 samt 22-38 i Märsta. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Tecknad i Folksam med utökad omfattning framtagen av Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 4 flerbostadshus i maximalt 6 våningar med underliggande garage. Byggnaden är uppförda 1991-1993 med värdeår är 1992.

Av föreningens 225 lägenheter är, per 2025.12.31, 224 st upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen innehar 1 lägenhet, som tillsvidare upplåts med hyresrätt.

Bostäder	225 st
Lokaler	15 st
Garage	213 st
Förråd	76 st

Total bostadsarea uppgår till 17 924 kvm.

Lokalyta, lokaler	1 515 kvm
Lokalyta, förråd	313 kvm
Lokalyta, garage (parkeringsyta)	3 195 kvm

Total lokalyta, inkl. garage och förråd, uppgår till 5 023 kvm.

Total yta, bostadsyta och lokalyta 22 947 kvm.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsens sammansättning

Sten Holger Gahnström	Ordförande
Catarina Swenne Ryhn	Styrelseledamot
Jainaba Bah	Styrelseledamot
Margareta J H Wejderstam Magnusson	Styrelseledamot
Roger Johansson	Styrelseledamot
Henrik Karlsson	Suppleant, avgått under året
Tatjana Vetrina	Suppleant

Valberedning

Dick Johansson
Karen Salmose
Raymond Hörnfeldt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	Renovering undercentralerna fjärrvärme, termostater, varmvattencirkulation
2024-2025	Renovering av höghusens fasader
2025	Byte FTX-aggregat alla låghusen

Planerade underhåll

2026-2027	Fortsätter renoveringen av höghusens fasader
2026-2028	Omläggning av taken både låg- och höghusen

Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	Kiwa Sweden AB
Bevakningstjänster	Securitas Sverige AB
Byte FTX-aggregat och OVK låghusen	Thorselius Ventilation & Service AB
Ekonomisk förvaltning	Mediator AB
El	Bodens Energi AB
Elinstallationer och reparationer	Ovike Fastighetsservice
Elnät	Vattenfall Kundservice AB
Fastighetsjour	Bravida Sverige AB
Fastighetsskötsel och städning	Sweax AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Gruppavtal kabel-TV, bredband och telefon	Tele 2 Sverige AB
Laddlösning garage	Caiflow AB
Låssmide och stöldförebyggande	Nyckellås i Märsta AB
Markupplåtelse fasadrenovering	Sigtuna Kommun
Mättjänst temperatur och fukt lägenheterna	Ecoguard AB
Obligatorisk ventilationskontroll	Attunda Sotning & Ventilation AB
Översyn och service brandredskap	Mälardalens Brandservice AB
Renhållning, vatten/avlopp, förpackningsåtervinn	Sigtuna Vatten & Renhållning AB
Renovering dilatationsfogar	Eskilstuna Byggfog AB
Renovering skalmur	Edsbergs Mur och Puts AB
Reparationer tvättmaskiner och torktumlare	Upplands Tvätt- och Kylservice AB
Service hissar	Noa Lyftteknik AB
Serviceavtal och underhåll värmeundercentraler	Energisparkonsult Paul Albertsson AB
Skadedjursövervakning/fällor	Anticimex AB
Stamspolning	Peter Spolare AB

Övrig verksamhetsinformation

Vid besiktning av taken i låghusen under 2024 fann vi att de impregnerade skivorna under själva takteglen var i ytterst dåligt skick. Normalt skall dessa hålla i cirka 40 år, men nu måste vi renovera 10 år i förtid.

Under renoveringsarbetena med fasaderna har vi sett att de omläggningar av höghustaken som genomfördes 2007 - 2009 var felaktigt utförda. Vi har haft en del vattenläckage och vi har beslutat att taken i höghusen och avrinningen från dem skall renoveras. Detta kommer att genomföras samtidigt med låghusen i respektive fastighet. Den duk som används på höghustaken skall normalt klara 20 år, men nu byter vi 2-3 år innan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De helt oförutsedda renoveringarna av fasaderna som föreningen drabbats av, tvingar oss att utöka lånen. Vi har tagit upp detta med Handelsbanken.

Vi tvingas också att uppdatera Underhållsplanen och skjuta vissa något mindre angelägna renoveringar några år framåt.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med 2025-01-01 samt 2 % från 2026-01-01.

Förändringar i avtal

Indiska restaurangen har bytt ägare och heter numera Taste of Indian Paradise.

Lokalen där M29 Café, Textil & Hantverk låg har bytt hyresgäst. Samma man som driver Märsta Livs skall här sälja bl a grönsaker.

Desi Fashion ändrar verksamhet till försäljning av frys- och torrvaror. Byter namn till Saif Livs Märsta.

Övriga uppgifter

Renoveringen av dilatationsfogarna som genomförts av Eskilstuna Byggfog AB har godkänts.

Renoveringen av fasaden Södergatan 18 B mot torget har godkänts vid slutbesiktning.

Renoveringen av fasaden Södergatan 26 mot torget har genomförts och godkänts vid slutbesiktning.

Lagning av sprickor i fogar och stenar främst i D-huset har påbörjats. Samtliga murningsarbeten utförs av Edsbergs Mur & Puts AB.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK i höghusen är nu genomförd och godkänd.

Ventilationsaggregaten i låghusen har bytts ut/renoverats. OVK är genomförd och godkänd.

OVK i uthyrda lokalerna pågår.

Fettavskiljaren avloppet från Pizzeria Pomodoro och Restaurang Taste of Indian Paradise har bytts ut. Avskiljaren har fått invallning och är nu inlåst i särskilt utrymme.

Garagen har städats.

Inbrottsförebyggande åtgärder som brytskydd har monterats på flera utsatta dörrar till förrådsgångar, värmeundercentraler, fläktrum och elcentraler.

Två lite större vattenskador har åtgärdats under året och en del reparationer i bl a Förskolan och tvättstugor har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 276 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 273 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	22 936 016	21 558 123	20 199 434	19 559 105
Resultat efter fin. poster	3 154 322	190 742	-2 029 326	3 892 167
Soliditet (%)	42	41	41	41
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 022	973	926	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,1	80,6	82	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 998	9 143	9 288	9 393
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 003	7 116	7 230	-
Sparande / kvm totalyta, kr	338	285	299	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	34	27	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	131	122	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	31	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	196	179	-
Räntekänslighet (%)	8,81	9,40	10	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	69 000 000	-	-	69 000 000
Upplåtelseavgifter	689 407	-	-	689 407
Fond, yttre underhåll	10 662 098	-2 091 893	1 142 900	9 713 105
Balanserat resultat	37 056 965	190 742	-1 142 900	38 196 701
Årets resultat	190 742	-190 742	3 154 322	3 154 322
Eget kapital	**117 599 213**	**0**	**3 154 322**	**120 753 535**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	39 339 601
Årets resultat	3 154 322
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 142 900
Totalt	**41 351 023**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 854 314
Balanseras i ny räkning	**43 205 337**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 936 017	21 558 123
Övriga rörelseintäkter	3	430 569	0
Summa rörelseintäkter		**23 366 586**	**21 558 123**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 961 399	-14 502 491
Övriga externa kostnader	9	-594 362	-617 115
Personalkostnader	10	-275 187	-226 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 741 472	-2 677 896
Övriga rörelsekostnader		-131 247	0
Summa rörelsekostnader		**-16 703 666**	**-18 023 886**
RÖRELSERESULTAT		**6 662 919**	**3 534 237**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		149 371	380 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 657 968	-3 724 471
Summa finansiella poster		**-3 508 597**	**-3 343 495**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**3 154 322**	**190 742**
ÅRETS RESULTAT		**3 154 322**	**190 742**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		24 796	24 796
Summa immateriella anläggningstillgångar		**24 796**	**24 796**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	271 506 126	269 573 354
Maskiner och inventarier	13	572 213	635 789
Pågående projekt	14	3 727 892	1 711 570
Summa materiella anläggningstillgångar		**275 806 230**	**271 920 713**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**275 831 026**	**271 945 509**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		291 187	450 235
Övriga fordringar	15	591 086	464 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	417 532	400 175
Summa kortfristiga fordringar		**1 299 805**	**1 314 911**
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 471 447	12 451 035
Summa kassa och bank		**9 471 447**	**12 451 035**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**10 771 252**	**13 765 946**
SUMMA TILLGÅNGAR		**286 602 278**	**285 711 454**

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 689 407	69 689 407
Fond för yttre underhåll		9 713 105	10 662 098
Summa bundet eget kapital		**79 402 512**	**80 351 505**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		38 196 701	37 056 965
Årets resultat		3 154 322	190 742
Summa fritt eget kapital		**41 351 023**	**37 247 708**
SUMMA EGET KAPITAL		**120 753 535**	**117 599 213**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	62 250 000	63 200 000
Övriga långfristiga skulder		88 344	6 500
Summa långfristiga skulder		**62 338 344**	**63 206 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	98 450 000	100 100 000
Leverantörsskulder		1 973 737	1 884 734
Skatteskulder		30 556	19 821
Övriga kortfristiga skulder		168 393	219 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 887 714	2 681 316
Summa kortfristiga skulder		**103 510 399**	**104 905 742**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**286 602 278**	**285 711 454**

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**6 662 919**	**3 534 237**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 741 472	2 677 896
	9 404 391	**6 212 133**
Erhållen ränta	149 371	380 976
Erlagd ränta	-3 573 595	-3 836 829
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**5 980 167**	**2 756 280**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 106	-214 196
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	170 284	-1 096 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**6 165 558**	**1 445 332**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 626 990	-1 287 711
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-6 626 990**	**-1 287 711**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 600 000	-2 600 000
Depositioner	81 844	6 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 518 156**	**-2 593 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-2 979 588**	**-2 435 879**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**12 451 035**	**14 886 914**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**9 471 447**	**12 451 035**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södergatan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fönster	1,70 %
Dörrar & portar	1,67 %
Byggnad	1,67 - 10,00 %
Fasader	1,88 - 2,00 %
Balkonger	1,67 %
Yttertak	2,00 %
Hissar	2,01 %
Ventilation	1,67 %
El	1,67 %
Stamledningar Värme	1,82 %
Stomme och grund	0,59 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	17 626 116	16 746 272
Hyresintäkter bostäder	108 144	102 991
Hyresintäkter lokaler	331 951	295 842
Hyresintäkter lokaler, moms	1 926 948	1 703 228
Hyresintäkter garage	1 135 760	1 143 500
Hyresintäkter garage, moms	195 710	181 840
Hyresintäkter p-plats	20 121	44 003
Hyresintäkter p-plats, moms	10 296	8 154
Hyresintäkter förråd	268 792	244 767
Hyresintäkter förråd, moms	120 624	114 964
Deb. fastighetsskatt	14 304	14 304
Deb. fastighetsskatt, moms	196 713	121 737
Intäkter kabel-TV	625 695	616 500
El, moms	3 095	959
Fast tillägg elbilsladdning	27 714	0
Elintäkter laddstolpe moms	89 309	54 389
Uppvärmning, moms	0	49 113
Avfallshantering, moms	18 000	18 000
Parkering	1 650	0
Påminnelseavgift	4 440	6 120
Inkassoavgift	6 277	5 921
Dröjsmålsränta	2 359	1 221
Pantsättningsavgift	6 360	0
Administrativ avgift, moms	2 156	0
Administrativ avgift	9 506	0
Andrahandsuthyrning	89 930	81 762
Övriga fakturerade kostnader	91 648	0
Övriga fakturerade kostnader moms	2 400	2 540
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	**22 936 017**	**21 558 123**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	109	0
Försäkringsersättning	5 913	0
Återvunnen moms	424 547	0
Summa	**430 569**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	1 620 808	1 588 167
Fastighetsskötsel utöver avtal	420 360	411 603
Sotning	17 503	0
Besiktningar	66 177	56 591
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	455 476	0
Bevakning	165 052	128 190
Serviceavtal	233 182	248 846
Hissar	222 347	200 068
Förbrukningsmaterial	9 255	1 319
Summa	**3 210 159**	**2 634 783**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	537 340	1 219 974
Dörrar och lås/porttele	108 500	0
VVS	29 725	47 421
Vattenskada	174 740	211 980
Skador/klotter/skadegörelse	11 021	0
Summa	**861 326**	**1 479 375**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 854 314	3 680 656
Summa	**1 854 314**	**3 680 656**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	930 083	776 451
Uppvärmning	3 115 632	3 009 952
Vatten	852 735	714 889
Sophämtning/renhållning	568 733	709 685
Summa	**5 467 183**	**5 210 977**

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	256 403	230 714
Skadedjursförsäkring	28 877	0
Kabel-TV	612 007	621 475
Fastighetsskatt	671 130	644 510
Summa	**1 568 417**	**1 496 699**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	9 942	2 951
Tele- och datakommunikation	21 192	27 389
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	19 140	7 260
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 310
Revisionsarvoden extern revisor	31 370	26 193
Föreningskostnader	19 306	1 262
Förvaltningsarvode enl avtal	364 650	366 379
Överlåtelsekostnad	11 584	0
Korttidsinventarier	0	12 759
Administration	108 427	170 612
Summa	**594 362**	**617 115**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	227 783	191 431
Kostnadsersättningar	3 995	2 137
Arbetsgivaravgifter	43 409	32 816
Summa	**275 187**	**226 384**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 657 968	3 724 286
Dröjsmålsränta	0	183
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Summa	**3 657 968**	**3 724 471**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	329 057 829	329 057 829
Årets inköp	4 610 668	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**333 668 497**	**329 057 829**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-59 484 475	-56 806 579
Årets avskrivning	-2 677 896	-2 677 896
Utgående ackumulerad avskrivning	**-62 162 371**	**-59 484 475**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**271 506 126**	**269 573 354**
I utgående restvärde ingår mark med	*22 962 794*	*22 962 794*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	287 200 000	237 226 000
Taxeringsvärde mark	66 923 000	80 950 000
Summa	**354 123 000**	**318 176 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	674 789	39 000
Årets inköp	0	635 789
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**674 789**	**674 789**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 000	-39 000
Årets avskrivning	-63 576	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-102 576**	**-39 000**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**572 213**	**635 789**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 711 570	1 059 648
Årets investeringar	3 727 892	1 771 570
Färdigställt under året	-1 711 570	-1 059 648
Summa pågående arbeten	**3 727 892**	**1 711 570**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	440 600	9 470
Momsavräkning	150 486	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	455 031
Summa	**591 086**	**464 501**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	236 812	227 661
Förutbet fast skötsel	12 707	0
Förutbet försäkr premier	112 601	120 099
Förutbet kabel-TV	26 174	26 370
Förutbet bredband	25 410	25 118
Upplupna intäkter	3 828	927
Summa	**417 532**	**400 175**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	1,05 %	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,53 %	35 250 000	35 250 000
Stadshypotek	2027-12-01	2,71 %	28 250 000	28 250 000
Stadshypotek	2029-10-30	2,82 %	34 000 000	34 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,51 %	21 200 000	23 800 000
Summa			**160 700 000**	**163 300 000**
Varav kortfristig del			98 450 000	100 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 147 700 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	25 814	11 523
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	33 950	0
Uppl kostn el	80 465	92 662
Uppl kostnad Värme	422 239	391 143
Uppl kostn räntor	336 177	251 804
Uppl kostnad Sophämtning	2 557	0
Förutbet hyror/avgifter	1 957 712	1 909 584
Övriga uppl kostn och förutb int	28 800	24 600
Summa	**2 887 714**	**2 681 316**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	198 750 000	198 750 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	**198 750 000**	**198 750 000**

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av fasaden Södergatan 32 mot gatan har påbörjats och beräknas vara klar i maj. Efter sommaren kommer vi låta renovera fasaden Södergatan 16 B mot gatan. Den beräknas vara klar innan årets slut. Därefter renoverar vi fasaderna Södergatan 18 B mot gatan och fasaden 26 mot gatan under 2027. Vi planerar lägga om taken i A-huset under 2026. Under 2027 tar vi taken i B- och C-husen. Och D-huset är då kvar till 2028. OVK i uthyrda lokaler genomförs.

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sigtuna

Catarina Swenne Ryhn
Styrelseledamot

Jainaba Bah
Styrelseledamot

Margareta J H Wejderstam Magnusson
Styrelseledamot

Roger Johansson
Styrelseledamot

Sten Holger Gahnström
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor

B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 09:27

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 22.04.2026 20:48

DOCUMENT ID:
r1gued9Ua-x

ENVELOPE ID:
B1uguc8pbl-r1gued9Ua-x

DOCUMENT NAME:
Brf Södergatan, 716421-0820 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
dbf35b39cd91623ba496ba35881ae4703337767af62969a93a54bac3924c9fdef06669277a749d3e771d70d7c24efe807507f5e9589e0de251fe96f3ddf3d8c7

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Holger Gahnström	Signed	22.04.2026 20:52	eID	Swedish BankID
gahnstrom.sten@outlook.com	Authenticated	22.04.2026 20:50	Low	IP: 83.254.17.108
2. MARGARETA J H WEJDERSTAM MAGNUSSON	Signed	23.04.2026 09:35	eID	Swedish BankID
margaretawm@icloud.com	Authenticated	23.04.2026 09:20	Low	IP: 212.214.153.186
3. CATARINA SWENNE RYHN	Signed	23.04.2026 19:09	eID	Swedish BankID
casw65@outlook.com	Authenticated	23.04.2026 19:06	Low	IP: 83.254.193.220
4. ROGER JOHANSSON	Signed	24.04.2026 07:01	eID	Swedish BankID
amerokus@outlook.com	Authenticated	24.04.2026 06:58	Low	IP: 83.250.195.92
5. JAINABA BAH	Signed	24.04.2026 20:08	eID	Swedish BankID
bahj14701@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 09:35	Low	IP: 83.254.30.90
6. Kristian Lars Segerstedt	Signed	27.04.2026 09:27	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	27.04.2026 09:21	Low	IP: 94.234.86.249

* 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