

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Söder Torn

Styrelsen för Brf Söder Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Innehåll	Sid
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna, att användas som stadigvarande bostad, till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-24 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i Fatburstrappans samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor för Söderhallarna och Bostadsrättsföreningen. Dessa utgörs av en entré, lastkaj samt lastfar med nerkörningsramp.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatburshöjden 1	1996	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1996-04-01 tomträtten till fastigheten. Nuvarande tomträttsavtal gäller 2016-04-01--2026-03-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme och värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996–1997 och består av 4 flerbostadshus. Tornet har 25 våningar, Bågen har 6 våningar och Kuberna (2 hus) har 4 våningar. Under Kuberna ligger Rektangeln som bland annat omfattar kommersiella lokaler.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 176 m², varav 12 897 m² utgör lägenhetsyta och 4 257 m² utgör lokalyta. Resten av ytan utgörs av parkeringsplatser.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler och 70 garageplatser med hyresrätt. Av de 70 garageplatserna är 5 för MC och 14 för billaddning.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter, enligt lägenhetsförteckning:

2 rok	88
3 rok	31
4 rok	43
5 rok	9
6 rok	1

Det verkliga antalet rum i respektive lägenhet har i flera fall förändrats genom byggande/ rivning av mellanväggar.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Kontraktet löper t.o.m.
Restaurang Burger King	2028-09-30
Butik COOP	2027-03-31
Gym Fitness24Seven	2026-10-31
Restaurang Stavros	2025-09-30
Burratafabriken/Pastell	2029-01-14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar i form av inomhuspool med relaxavdelning och bastu, gästlägenheter och gemensam festlokal.

Föreningen har en bredbandsuppkoppling från Stockholms Stadsnät, med en hastighet av 1000 Mb/s, som ingår i årsavgiften.

Föreningen tar hem och vidareänder tv-kanaler till medlemmarna i egen regi.

Privatbostadsföretag - Äkta förening

Föreningen deklarerar som privatbostadsföretag det vill säga som äkta förening.

Tekniska åtgärder under 2024

Arbetet med räddningshiss i Tornet påbörjat

Sprinklerbesiktning i Tornet

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning samt teknisk förvaltning har skötts av Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Medlemmar

Av föreningens 172 medlemslägenheter har under året nitton (19) överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat sex (6) nya andrahandsuthyrningar.

Föreningen följer Hyresnämndens regler i fråga om samtycke till andrahandsuthyrningar.

Uthyrning i andra hand får normalt ske under maximalt 1 år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Risberg	Ordförande
Anna-Lena McLellan	Sekreterare
Tommy Blåder	Ledamot
Alexandra Urefalk	Ledamot
Peter Johansen	Suppleant
Philippe Bolay	Suppleant
Johannes Gunnarsson	Ledamot (t o m augusti 2024)
Birger Marklund	Suppleant 1 (t o m juni 2024)

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2024.

Extra stämma hölls 18 december 2024 (avseende inskränkning av tomträtt fastigheten Fatburen 1).

Revisorer

Revisor har varit Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB, och stämмоvald lekmannarevisor har varit Gunnar Lindebo och Minna Räsänen (suppleant).

Valberedning

I valberedningen har ingått Agneta Yngve (sammankallande), Eva Larsson och Hans Ottosson.

Väsentliga händelser under 2024

Upphandling av ny förvaltare genomfördes.

Förhandling av tomträttsavgäld med Stockholm Stad och Atrium Ljungberg genomfördes. Vid en extra föreningsstämma beslöts att skriva under Tilläggsavtal till tomträttsavtal avseende Fatburshöjden 1.

Förhandling av arrende avseende Västgötagränd och Fatburstrappan med Atrium Ljungberg genomfördes.

Burratafabriken/Pastell sålde hela sin verksamhet till Razay Group/Café Limoncello i slutet av 2024.

Omförhandlingar/ändringar av avtal har gett kostnadsbesparingar.

Ekonomi

Föreningen kommer möta framtida ekonomiska åtaganden genom ytterligare upplåning och de sista årens förluster kräver att vi höjer årsavgifterna. Vidare har styrelsen sett och kommer att se över leverantörsavtal och kostnader.

Underhållsplan

Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som gäller fram till 2025.

Utblickar mot 2025

Färdigställande installation av räddningshiss

Utökat antal laddstolpar i garaget

Fortsatt genomförande av energieffektivisering

Fortsatt genomgång och utvärdering av avtal med leverantörer

Lägre räntor efter omförhandlingar av lån

Planering inför höjning tomträttsavgäld 2026

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	25 507	25 594	25 348	23 279	23 119
Resultat efter finansiella poster	-705	-3 840	-1 185	2 349	1 017
Soliditet (%)	50,7	50,4	50,2	50,2	49,2
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	12 712	12 758	13 115	13 386	13 777
Skuldsättning (kr/kvm) total yta	8 549	8 581	8 820	9 003	9 266
Sparande (kr/kvm) total yta	237	234	317	379	357
Årsavgift (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	872	742	697	697	697
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott	616	524	493	493	493
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som ej gjort kapitaltillskott	973	836	778	778	778
Årsavgifternas % andel av totala rörelseintäkter	44	37	35	39	39
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott	7 263	7 290	7 494	7 649	7 872
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som ej gjort kapitaltillskott	14 896	14 950	15 368	15 686	16 144
Värmekostnad (kr/kvm) totalyta	165	159	143	150	124
Energikostnad (kr/kvm)	234	277	286	253	198
Räntekänslighet	15	17	19	19	20

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 047 480	83 748 000	4 968 000	11 684 076*	-3 840 447	177 607 109
Disposition av föregående års resultat:			-3 364 000	-476 447	3 840 447	0
Årets resultat					-705 050	-705 050
Belopp vid årets utgång	81 047 480	83 748 000	1 604 000	11 207 629	-705 050	176 902 059

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Ansamlad vinst från föregående år	11 207 629
årets förlust	-705 050
	10 502 579

disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll	336 000
uttag ur yttre fond	0
i ny räkning överföres	10 166 579
	10 502 579

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

**Vid upprättandet av årsredovisningen för 2023 har det inträffat en miss i presentationen av det balanserade resultatet, där en förändring om 30 000 kr inte dragits av under eget kapital. Detta innebär att det balanserade resultatet i den tryckta versionen visas som 1 551 044 kr, i stället för det korrekta beloppet om 1 521 044 kr. Vi vill härmed förtydliga att det belopp som korrekt bokförts i affärssystemet och som anges i kolumnen för "Förslag till vinstdisposition" är korrekt och innebär att det balanserade resultatet är 1 521 044 kr. Den felaktiga presentationen i årsredovisningen påverkar inte den faktiska ekonomiska ställningen.*

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	25 507 159	25 594 153
Övriga rörelseintäkter		0	469 907
Summa rörelseintäkter		25 507 159	26 064 060
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-15 203 288	-20 716 333
Övriga externa kostnader		-647 305	-551 924
Styrelsekostnader		-392 546	-293 061
Avskrivningar		-4 459 758	-4 597 492
Summa fastighetskostnader		-20 702 897	-26 158 810
Rörelseresultat		4 804 262	-94 750
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		145 839	155 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-5 655 151	-3 900 973
Summa finansiella poster		-5 509 312	-3 745 697
Resultat efter finansiella poster		-705 050	-3 840 447
Resultat före skatt		-705 050	-3 840 447
Årets resultat		-705 050	-3 840 447

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	335 089 248	339 547 751
Maskiner och inventarier	5	11 131	12 386
Summa materiella anläggningstillgångar		335 100 380	339 560 138
Summa anläggningstillgångar		335 100 380	339 560 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	229 060	146 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	968 075	1 036 241
Summa kortfristiga fordringar		1 267 135	1 182 512
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	13 083 698	11 878 724
Summa kassa och bank		13 083 698	11 878 724
Summa omsättningstillgångar		14 068 544	13 061 235
SUMMA TILLGÅNGAR		349 451 213	352 621 373

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		83 748 000	83 748 000
Insatser		46 907 000	46 907 000
Kapitaltillskott		34 140 480	34 140 480
Fond för yttre underhåll		1 604 000	4 968 000
Summa bundet eget kapital		166 399 480	169 763 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 207 629	11 684 076
Årets resultat		-705 050	-3 840 447
Summa fritt eget kapital		10 502 579	7 843 629
Summa eget kapital		176 902 059	177 607 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	65 640 000	80 900 600
Övriga skulder		220 000	0
Summa långfristiga skulder		65 860 000	80 900 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	98 300 600	83 640 000
Leverantörsskulder		373 008	1 489 671
Skatteskulder		2 973 672	2 954 576
Övriga skulder	11	151 743	544 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 890 131	5 485 225
Summa kortfristiga skulder		106 689 154	94 113 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		349 451 213	352 621 373

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 **2023-01-01**
-2024-12-31 **-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-705 050	-3 840 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 459 758	4 597 492

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

3 754 708 **757 045**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-65 528	-123 910
Förändring av leverantörsskulder	-1 116 663	-895 410
Förändring av kortfristiga skulder	-987 543	470 289

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 584 974 **208 014**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-600 000	-4 600 000
Mottagna depositioner	220 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-380 000 **-4 600 000**

Årets kassaflöde

1 204 974 **-4 391 986**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	11 878 724	16 270 790
--------------------------------	------------	------------

Likvida medel vid årets slut

13 083 698 **11 878 804**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1,0% fr.o.m. 2015
Ombyggnad	1,0–10,0%
Hissar	4,0%
Rulltrappor	6,7%
Byggnadsinventarier	10,0%
Maskiner	5,0–10,0%
Inventarier	33,3–10,0%

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.

Sparande

Resultat per kvadratmeter av föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter	11 229 889	9 545 806
Hyror	12 563 692	15 919 915
Övriga intäkter	1 713 578	128 432
	25 507 159	25 594 153
Not 2 Driftskostnader	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighets. och hisskötsel, städning	2 271 703	2 663 743
Reparationer	720 642	1 622 151
Underhåll	786 734	3 733 545
El, förbrukningsavgifter	925 885	1 434 005
Fjärrvärme	3 165 678	3 040 915
Vatten	391 235	827 395
Sophämtning	275 136	280 463
Försäkringspremier	355 388	319 774
Fastighetsskatt	1 490 364	1 483 308
Tomträttsavgälder	2 790 000	2 790 000
Övriga fastighetskostnader	291 825	140 264
TV och bredband	385 079	349 845
Administrativa förvaltningskostnader, fast och rörligt	1 353 618	2 030 925
	15 203 287	20 716 333
Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	5 596 767	3 878 409
Övriga räntekostnader	58 384	22 564
	5 655 151	3 900 973

Not 4 Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 364 219	411 364 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 364 219	411 364 219
Ingående avskrivningar	-71 816 467	-67 245 156
Årets avskrivningar	-4 458 503	-4 571 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 274 970	-71 816 467
Utgående redovisat värde	335 089 249	339 547 752
Taxeringsvärden byggnader	356 000 000	356 000 000
Taxeringsvärden mark	447 000 000	447 000 000
	803 000 000	803 000 000
Taxeringsvärden bostäder	682 000 000	682 000 000
Taxeringsvärden lokaler	121 000 000	121 000 000
	803 000 000	803 000 000
Not 5 Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 351 768	1 351 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 351 768	1 351 768
Ingående avskrivningar	-1 339 382	-1 313 201
Årets avskrivningar	-1 255	-26 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 340 637	-1 339 382
Utgående redovisat värde	11 131	12 386
Not 6 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 545	26 147
Kundfordringar	0	89 213
Hyses- och avgiftsfordringar	0	30 911
Momsfordran	260 515	0
	299 060	146 271
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgäld	697 500	697 500
Försäkringspremie	188 173	167 215
Övrigt	82 403	171 526
	968 076	1 036 241

Not 8 Kassa och bank

2024-12-31 2023-12-31

Likvida medel

Plusgirokonto	8 960 408	7 900 759
Bankkonto	4 123 290	3 977 965
	13 083 698	11 878 724

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,850	2026-03-01	23 100 000	0
Stadshypotek	4,405	2024-03-01	0	23 100 000
Stadshypotek	0,710	2025-03-01	22 880 000	22 880 000
Stadshypotek	0,710	2024-01-30	0	35 400 000
Nordea	3,740	2024-09-19	0	22 940 000
Nordea	4,360	2025-11-19	20 825 600	20 825 600
Nordea	3,920	2025-09-16	37 195 000	37 195 000
Nordea	4,549	2024-04-28	0	2 200 000
Nordea	4,060	2025-01-30	17 400 000	0
Nordea	3,700	2026-01-29	17 400 000	
Nordea	2,620	2026-09-16	25 140 000	
			163 940 600	164 540 600
Kortfristig del av långfristig skuld			98 300 600	51 525 600

Lån med slutbetalningsdatum under 2025 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, 600 000 kr att amorteras.

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter omfattar även sådana som tidigare ställts för numera slutbetalda lån, men som ännu inte förts över till ägararkivet av långgivaren.

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	262 000 000	262 000 000
	262 000 000	262 000 000

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	0	543 174
Övriga poster	151 743	1 018
	151 743	544 192

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	526 163	365 542
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 816 149	3 851 600
Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	40 656	310 480
Revisionsarvoden	37 601	37 508
Övriga poster	1 447 788	888 136
	4 868 357	5 453 266

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Underskrifter

Stockholm

Jan Risberg
Ordförande

Tommy Blåder

Anna-Lena McLellan

Peter Johansen
i egenskap av suppleant

Alexandra Urefalk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Gunnar Lindebo
Stämмоvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 16:01

SENT BY OWNER:

Rickard Bleeß · 20.03.2025 12:43

DOCUMENT ID:

BJxUvyYYhJg

ENVELOPE ID:

rySwytK2kg-BJxUvyYYhJg

DOCUMENT NAME:

V4 Brf Söder Torn - Årsredovisning 2024 - 250320.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Alexandra Urefalk alexandra.urefalk@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 12:54 20.03.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/13) IP: 94.234.82.132
ERIK JAN RISBERG jan.risberg1@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 12:55 20.03.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/11) IP: 104.28.31.63
ANNA-LENA MCLELLAN annalena.mclellan@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 12:57 20.03.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/13) IP: 89.255.237.4
PETER JOHANSEN peter.johansen@tornnet.org	Signed Authenticated	20.03.2025 16:00 20.03.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/30) IP: 212.247.196.194
Gunde Egon Tommy Blåder tommy@aurea.se	Signed Authenticated	21.03.2025 08:34 21.03.2025 08:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/14) IP: 212.181.11.90
SARA KATARINA NYBERG Katarina.Nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	21.03.2025 11:45 21.03.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 135.225.27.81
Carl Erik Gunnar Lindebo lindebogunnar@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 16:01 20.03.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/07) IP: 94.191.140.86

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed