

Årsredovisning

för

Bf Södern 2 upa

702002-2708

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bf Södern 2 upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen hyr även ut lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1917. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pålen 2	1917	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandkontor AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1904-1905 och består av ett flerbostadshus. Den totala uthyrningsbara ytan är 1 944 kvm varav boarean är 1 637.

Lägenheter

Föreningen upplåter 19 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	5	1	5	4	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning sköts av BSafe Affärsstöd AB (tidigare Valorem Bostadsrättsförvaltning).

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt ett fokusområde, även om vi nu står finansiellt starkare jämfört med för ett år sedan. En stagnerad inflation, minskade räntekostnader och genomförda avgiftshöjningar har varit positivt för föreningens ekonomi.

Årets resultat blev, positivt 243 120 kr

Det justerade resultatet (Resultat + avskrivningar) blir + 374 479 kr

Föreningens banklån uppgick till 7 094 838 kr vid utgången av 2025. Två nya lån har tagits upp under året motsvarande totalt cirka 900 000 kr, huvudsakligen för att finansiera den fönsterrenovering som påbörjades hösten 2025 och som avslutas våren 2026.

Efter genomförda avgiftshöjningar bedöms föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden vara tillräckliga givet att inget oförutsett större renoveringsbehov uppstår. Föreningen planerar för att renovera gatuhusets hiss under kommande år då den bedöms närma sig slutet på sin livslängd. I tillägg planerar föreningen för att renovera fasaden på innergården kommande år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsmöte hölls 13 maj 2025 i våra egna lokaler som hyrs av Stockholms Buddhistcenter. På årsmötet fastställdes röstlängd med 13 medlemmar, ingen deltog enligt fullmakt.

Större reparationer och underhåll under året

Under året renoverades samtliga fönster på de två översta våningarna i båda fastigheterna. Denna kostnad uppgår till cirka 800 000 kr och finansierades med nya lån. Under inledningen av 2026 har arbetet med att renovera fönster på övriga våningsplan fortsatt och kostnaderna för detta bedöms uppgå till drygt ytterligare 800 000 kr, det vill säga totalt drygt 1,6 mkr.

Föreningen har genomfört två städdagar, vår och höst.

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 lägenheter överlåtits. Amanda Persson har i september 2025 flyttat in i lägenhet 22 och Kajsa Östgård Olsson & Jakob Olsson har i november 2025 flyttat in i lägenhet 20.

Antalet medlemmar vid årets början 19

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2

Antalet medlemmar vid årets slut 19

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 maj 2025 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Linus Johansson	Ledamot	1 år
Annika Torell Österman	Ledamot	1 år
Lars Tegbäck	Ledamot	1 år
Göran Bolin	Ledamot	1 år
Hedda Regefalk	Ledamot	1 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga personer.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Charlotte Bjärhov	
Katarina Persson Herold	

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Joakim Guance	Godkänd revisor FAR	Nova Revision AB

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte inkommit något kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 551	1 427	1 253	1 139
Resultat efter finansiella poster	243	-46	-251	-631
Soliditet (%)	-35,7	-53,8	-51,7	-43,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	527	439	371	338
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 658	3 243	3 292	3 304
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 344	3 851	3 909	3 924
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	45	55	46
Räntekänslighet (%)	8,2	8,8	10,5	11,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	232	206	187
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45,6	50,2	48,3	48,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	197 995	28 131	271 685	-2 878 529	-45 931	-2 426 649
Avsättning till underhållsfond			76 209	-76 209		0
Disposition av föregående års resultat:				-45 931	45 931	0
Årets resultat					243 120	243 120
Belopp vid årets utgång	197 995	28 131	347 894	-3 000 669	243 120	-2 183 529

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 000 669
årets vinst	243 120
	-2 757 549
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde byggnad)	-84 792
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	98 142
i ny räkning överföres	-2 770 899
	-2 757 549

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 550 863	1 427 419
Övriga rörelseintäkter	3	339 417	6 282
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 890 280	1 433 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 311 892	-1 051 098
Personalkostnader		-25 855	-17 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-131 359	-132 052
Summa rörelsekostnader		-1 469 106	-1 200 234
Rörelseresultat		421 174	233 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 017	5 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 071	-284 982
Summa finansiella poster		-178 054	-279 398
Resultat efter finansiella poster		243 120	-45 931
Resultat före skatt		243 120	-45 931
Årets resultat		243 120	-45 931

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	3 658 729	3 776 640
Inventarier, verktyg och installationer	7	79 399	92 847
Summa materiella anläggningstillgångar		3 738 128	3 869 487

Summa anläggningstillgångar

3 738 128 **3 869 487**

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Pågående arbete	8	887 985	0
Summa varulager		887 985	0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		353 108	284 285
Övriga fordringar		74 102	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 748	25 626
Summa kortfristiga fordringar		452 958	309 911

Kassa och bank

Kassa och bank		1 029 158	334 988
Summa kassa och bank		1 029 158	334 988
Summa omsättningstillgångar		2 370 101	644 899

SUMMA TILLGÅNGAR

6 108 229 **4 514 386**

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		226 126	226 126
Fond för yttre underhåll		347 894	271 685
Summa bundet eget kapital		574 020	497 811

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 000 669	-2 878 529
Årets resultat		243 120	-45 931
Summa fritt eget kapital		-2 757 549	-2 924 460
Summa eget kapital		-2 183 529	-2 426 649

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 704 992	0
Summa långfristiga skulder		4 704 992	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 406 844	6 304 352
Leverantörsskulder		597 777	74 016
Skatteskulder		10 818	5 698
Övriga skulder		37 428	65 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	533 899	491 490
Summa kortfristiga skulder		3 586 766	6 941 035

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 108 229

4 514 386

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	243 120	-45 931
Justerings poster som inte ingår i kassaflödet	131 359	132 052
Förändring skatteskuld/fordran	-7 497	-1 373

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

366 982	84 748
---------	--------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-887 985	0
Förändring av kundfordringar	-68 823	-30 194
Förändring av kortfristiga fordringar	-61 607	-1 037
Förändring av leverantörsskulder	523 761	-4 461
Förändring av kortfristiga skulder	14 358	54 368

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-113 314	103 424
----------	---------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amorteringar	807 484	-95 016
---------------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

807 484	-95 016
---------	---------

Årets kassaflöde

694 170	8 408
---------	-------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	334 988	326 579
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 029 158	334 987
-----------	---------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%
-Fastighetsförbättringar	2-3,5%
-Maskiner och inventarier	6,7-10%

Mark skrivs inte av

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	862 786	719 126
Årsavgifter lokaler	665 488	671 398
Hysesintäkter förråd	18 000	22 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 584	10 396
öresavrundn	6	-1
Övriga vidarefakt. kostnader	0	4 000
	1 550 864	1 427 419

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för kabel-tv och bredband.

Not 3 Övriga intäkter intäkter

	2025	2024
Brandkontoret utdelning	6 430	6 282
Momsåterbäring 2019-2025	332 987	0
	339 417	6 282

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	96 615	90 435
Löpande reparationer	226 497	71 403
Periodiskt underhåll	98 142	549
Uppvärmning	296 260	302 861
El	58 713	54 619
Vatten	86 601	93 913
Sophämtning	79 467	91 322
Försäkringspremier	37 401	35 648
Kabel-tv och bredband	57 098	56 235
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	104 076	97 680
Revisionsarvode	17 485	17 453
Kameral förvaltning (avtal)	32 739	31 743
Övriga förvaltningskostnader	60 886	27 025
Övriga kostnader	59 911	80 212
	1 311 891	1 051 098

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	117 911	117 912
Inventarier, verktyg och installationer	13 448	14 140
	131 359	132 052

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden	5 188 185	5 188 185
Ackumulerat anskaffningsvärde - mark	1 650 000	1 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 838 185	6 838 185
Ingående avskrivningar	-3 061 545	-2 943 633
Årets avskrivningar	-117 911	-117 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 179 456	-3 061 545
Utgående redovisat värde	3 658 729	3 776 640
Taxeringsvärden byggnader	28 264 000	25 403 000
Taxeringsvärden mark	49 868 000	54 868 000
	78 132 000	80 271 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 451	159 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 451	159 451
Ingående avskrivningar	-66 604	-52 464
Årets avskrivningar	-13 448	-14 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 052	-66 604
Utgående redovisat värde	79 399	92 847

Not 8 Pågående arbete

	2025-12-31	2024-12-31
Fönsterarbeten	887 985	0
	887 985	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	6 274	6 028
Kameral förvaltning	8 093	8 318
Bredband	11 381	11 280
	25 748	25 626

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Swedbank - kreditnummer	Räntesats %	Slutbet- dag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
275 134 0056				1 000 000
275 770 2002	2,627	3 mån	1 157 781	1 173 621
275 785 1825	2,556	3 mån	1 249 063	1 264 903
285 174 1237	3,640	2031-12-22	1 600 000	1 600 000
295 416 3958				832 500
295 438 4836				433 328
295 663 3727	2,860	2027-12-22	1 504 992	
295 663 3735	3,340	2029-12-20	1 600 000	
			7 111 836	6 304 352
Kortfristig del av långfristig skuld			2 406 844	6 304 352

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

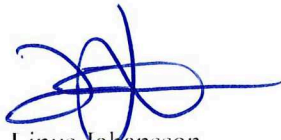
	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	7 120 000	6 510 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	7 120 000	6 510 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden	24 000	21 000
Upplupna sociala avgifter	7 536	6 598
Förskottsbetalda avgifter / hyror	411 065	368 559
Upplupen ränta	6 674	11 034
Fjärrvärme	38 993	40 022
Revisionsarvode	17 000	17 000
El	4 950	5 278
Vatten	14 242	13 811
Avfall	9 438	8 187
	533 898	491 489

Underskrifter
Stockholm 2026-

Årsredovisningen beslutades den 12 mars 2026



Linus Johansson
Ordförande



Annika Torell Österman
Ledamot



Lars Tegbäck
Ledamot



Göran Bolin
Ledamot



Hedda Regefall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Giance
Revisor
Nova Revision AB