Årsredovisning

för

Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 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 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, 18 garageplatser med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt.

Ordinarie styrelseledamöter under första delen av räkenskapsåret har varit:

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

Theodor Wennerstrand, Suppleant
Anders Glantz, Suppleant

Vid stämman valdes följande styrelse:
Marianne Olsson, Ordförande
Torbjörn Gyllebring, Sekreterare
Erik Cederblad, Kassör
Dov Brachfeld, Ledamot

Anders Glantz, Suppleant

Föreningsstämman beslutade om oförändrad 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.

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning och OVK-besiktning har genomförts gemensamt för alla BRF-taken. Fortsatt underhåll och åtgärder är planerade för ventilationen under 2026.

Föreningen har under året amorterat 100 000kr på sina långfristiga skulder till kreditinstut, amorteringen sker löpande på kvartalsbasis.

Medlemsinformation

Under året har ingen (2) överlåtelse ägt rum. Antal medlemmar vid årets början var oförändradeunder året: 48 (49) stycken.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 479	1 447	1 406	1 390
Resultat efter finansiella poster	-2 889	-1 274	-1 027	-996
Soliditet (%)	89	89	89	89
Årsavgift/kvm	513	492	489	489
Årsavgifternas andel %	79	86	87	88
Skuldsättning/kvm	4 360	4 401	4 718	4 758
Sparande/kvm	67	17	68	76
Energikostnad/kvm	165	111	111	109
Räntekänslighet (%)	9	8	10	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	182 290 000	-82 111 788	-1 273 926	**98 904 286**
Disposition av föregående års resultat:		-1 273 926	1 273 926	**0**
Årets resultat			-2 889 396	**-2 889 396**
Belopp vid årets utgång	**182 290 000**	**-83 385 714**	**-2 889 396**	**96 014 890**

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-83 385 713
årets förlust	-2 889 396
	-86 275 109
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-86 275 109
	-86 275 109

Föreningens resultat innan finansiella poster visar ett negativt resultat. Underskottet beror således 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.

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 479 444	1 447 007
Övriga rörelseintäkter		139 552	11 460
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 618 996**	**1 458 467**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 242 960	-998 896
Övriga externa kostnader		-2 474	-2 626
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 061 923	-1 200 000
Summa rörelsekostnader		**-4 307 357**	**-2 201 522**
Rörelseresultat		**-2 688 361**	**-743 055**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 181	2 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 216	-533 004
Summa finansiella poster		**-201 035**	**-530 871**
Resultat efter finansiella poster		**-2 889 396**	**-1 273 926**
Resultat före skatt		**-2 889 396**	**-1 273 926**
Årets resultat		**-2 889 396**	**-1 273 926**

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	107 098 077	110 160 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**107 098 077**	**110 160 000**
Summa anläggningstillgångar		**107 098 077**	**110 160 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 813	16 906
Övriga fordringar		9 676	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 788	4 543
Summa kortfristiga fordringar		**35 277**	**21 449**
Kassa och bank			
Kassa och bank		656 817	711 531
Summa kassa och bank		**656 817**	**711 531**
Summa omsättningstillgångar		**692 094**	**732 980**
SUMMA TILLGÅNGAR		**107 790 171**	**110 892 980**

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 290 000	182 290 000
Summa bundet eget kapital		**182 290 000**	**182 290 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-83 385 713	-82 111 788
Årets resultat		-2 889 396	-1 273 926
Summa fritt eget kapital		**-86 275 109**	**-83 385 714**
Summa eget kapital		**96 014 891**	**98 904 286**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 100 000	4 975 000
Summa långfristiga skulder		**6 100 000**	**4 975 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 000 000	6 225 000
Leverantörsskulder		100 541	321 542
Skatteskulder		147 648	141 948
Övriga skulder		49 171	3 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	377 920	321 360
Summa kortfristiga skulder		**5 675 280**	**7 013 694**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**107 790 171**	**110 892 980**

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 889 396	-1 273 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 061 923	1 200 000
Betald skatt		5 700	3 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**178 227**	**-70 374**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 907	-18 398
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 922	2 077
Förändring av leverantörsskulder		-221 001	286 826
Förändring av kortfristiga skulder		61 188	92 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 585**	**292 649**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1**	**-1**
Finansieringsverksamheten			
Amorterade lån		-59 300	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-59 300**	**-600 000**
Årets kassaflöde		**-54 716**	**-307 352**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		711 531	1 018 883
Likvida medel vid årets slut		**656 815**	**711 531**

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Detta påverkar uppdelningen av anläggningstillgångarna, föreningens avskrivningar och jämförbarheten mot 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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Livslängden på stomme och grund är bestämd med hänsyn till den förväntade kvarvarande livslängden på 186 år och baserat på de redan befintliga avskrivningarna.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	200 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme	25 år
El	45 år
Inre ytskikt	15 år
Fasad	40 år
Fönster	45 år
Tvättstuga	20 år
Hiss	25 år
Trapphus	25 år
Sediumtak	25 år
Entréport	35 år
Troaxförråd	55 år
Sopsug	30 år
Injustering värme	20 år
Vatten och avlopp	55 år

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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
Bostadsrättsföreningens årsavgift fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Skuldsättning/kvm
Bostadsrättsföreningens skulder till kreditinstitut fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Sparande/kvm
Årets resultat, avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll fördelat på upplåten yta med bostadsrätt.

Energikostnad/kvm
Bostadsrättsföreningens energikostnad fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Räntekänslighet
Analys av hur årsavgiften påverkas av ökade räntekostnader.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 283 946	1 253 382
Fastighetsskatt lok. moms	12 984	19 476
Hyresintäkter lokaler moms	182 514	174 149
	1 479 444	**1 447 007**

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	-108 943	-85 049
Fjärrvärme	-257 901	-239 546
Belysning (fastighetsel)	-54 052	-42 194
Renhållning (sopor)	-107 842	-55 600
Trappstädning	-69 634	-53 766
Förvaltningsarvoden	-169 771	-169 093
Styrelsearvoden	-42 054	-42 057
Revisionsarvoden	-29 505	-49 814
Serviceavtal	-13 324	-9 148
Fastighetsskatt	-76 018	-71 630
Övriga kostnader	-88 318	-39 646
	-1 017 362	**-857 543**

Not 4 Underhåll och reparationer

	2025	2024
Tillsyn och skötsel	-113 952	-120 015
Avhjälpande underhåll	-111 646	-21 338
	-225 598	**-141 353**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**120 000 000**	**120 000 000**
Ingående avskrivningar	-9 840 000	-8 640 000
Årets avskrivningar	-3 061 923	-1 200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 901 923**	**-9 840 000**
Utgående redovisat värde	**107 098 077**	**110 160 000**
Taxeringsvärden byggnader	80 441 000	77 303 000
Taxeringsvärden mark	72 644 000	78 644 000
	153 085 000	**155 947 000**

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 35329854	2,74	2026-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB 35329889	2,73	2028-04-28	4 975 000	4 975 000
SEB 35329897	2,93	2027-03-28	1 125 000	1 250 000
			11 100 000	**11 225 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			5 125 000	11 800 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn o förutbet int	231 663	105 526
Upplupna utgiftsräntor	1 698	102 165
Förutbetalda hyresinkomster	144 560	113 669
	377 921	**321 360**

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	**15 000 000**

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-18.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marianne Olsson

Torbjörn Gyllebring

Erik Cederblad

Dov Brachfeld

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

Conseil Revision AB

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

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."

Per Torbjörn Gyllebring
Styrelseledamot
Serienummer: c48d2b1c8e571f[…]a3bf394ea4e85
IP: 82.196.xxx.xxx
2026-05-18 12:20:00 UTC

DOV BRACHFELD
Styrelseledamot
Serienummer: 79f84248a7f901[…]dabe00c60afb2
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-05-18 12:37:58 UTC

Marianne Elisabeth Olsson
Styrelseledamot
Serienummer: 519054745024b3[…]27a8f581d24cf
IP: 217.210.xxx.xxx
2026-05-18 12:52:27 UTC

Erik Martin Cederblad
Styrelseledamot
Serienummer: 6efaa10b904e87[…]5781bbadb413d
IP: 81.232.xxx.xxx
2026-05-18 18:24:22 UTC

PETER RYBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 885ee1fb286687[…]864190d5d79af
IP: 78.68.xxx.xxx
2026-05-18 18:49:06 UTC

Penneo dokumentnyckel: CA3PH-8TF0C-QP3OI-BHROA-8CAPU-ZTVK5

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.