

Årsredovisning
för
Brf Söderdepån
769640-0576

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Söderdepån får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Allmän information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Granatäpplet 2 på Södermalm. Fastigheten är nybyggd och förväntas ha ett lågt underhållsbehov den närmaste tiden. En underhållsplan har upprättats under året.

Fastigheten har en del i en gemensamhetsanläggning avseende innergården och garaget, tillsammans med grannfastigheten. Föreningen är även en del av en samfällighetsförening avseende sopsugsanläggningen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten stod klar 2023 och inflyttningen påbörjades H2 2023. Föreningen består av 99 lägenheter och vid utgången av 2024 var samtliga lägenheter sålda där 159 medlemmar var registrerade.

Styrelsen

Hampus Ernstsson Ordförande
Edvin Bjelak Kassör
Jonatan Falk Ledamot
Carl Adam Andre Hornedal Ledamot
Pegah Reyhani Ledamot

Viktiga händelser under året

Styrelsen tillträdde efter överlämnande från byggbolaget, Einar Mattsson, den 2 maj 2024.

En extrastämma ägde rum den 17 december 2024 för att rösta igenom ändringar av föreningens stadgar som tidigare hade godkänts under ordinarie stämma i maj. Ändringarna var av redaktionell karaktär.

Två av föreningens lokaler har fått nya hyresgäster. Lokalen som tidigare disponerades av en restaurang har överlåtits till en ny restaurangverksamhet. Föreningens större lokal har hyrts ut till ett företag inom mäklarbranschen och tillträdde i slutet av februari 2025.

Föreningens ekonomi

Årets förlust beror till största delen på avskrivningar, vilket inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningen har inga underhållskostnader de närmsta åren då föreningen är en nyproduktion. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningarna, men föreningen har höjt avgifterna med 5% för att bygga en kassa och att på sikt kunna amortera på lånen. Föreningen amorterar idag 340tkr/år vilket gör att föreningens skuldsättning minskas årligen.

Under året har räntemarknaden haft en nedåtgående trend där två av föreningens lån omförhandlats till rörlig ränta. Dessa två lån har därmed en lägre räntekostnad än tidigare. Utöver dessa lån har föreningen nio lån som är bundna med olika löptider (Not 10).

Framtidsutsikter

I samband med budgetarbetet för 2025 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5% för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet. Beslutet grundades på den vid tidpunkten osäkra hyresmarknaden, vilket medförde en ökad risk för vakanser i föreningens lokaler och därmed osäkerhet kring framtida hyresintäkter. Genom avgiftshöjningen har föreningen skapat en buffert för att kunna hantera eventuella inkomstbortfall och säkerställa en fortsatt god ekonomi.

Styrelsen ser över möjligheterna att ändra fiberleverantör till en gemensam för alla medlemmar. Detta för att kunna erbjuda bättre hastighet och sänka kostnaderna. Nuvarande kontrakt är bundet till augusti 2026 och denna effekt skulle därmed träda i kraft under 2026.

En garantibesiktning kommer att ske under 2026.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	8 239	5 416	0
Resultat efter finansiella poster	-8 118	-10 368	-806
Soliditet (%)	87,2	87,3	42,6
Skuldsättning / kvm	11 144	11 203	11 261
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 008	13 076	13 145
Sparande / kvm	265	-33	0
Energikostnad / kvm	187	136	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	787	596	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68	72	0
Räntekänslighet	15	21	0

Eftersom föreningen är nyproducerad och endast har utfall i resultaträkningen för avskrivningar kan inga rättvisande nyckeltal baserade på uppgifter ur resultaträkningen redovisas för år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	588 630 000	0	-805 812	-10 367 582	577 456 606
Disposition av föregående års resultat:		320 000	-10 687 582	10 367 582	0
Årets resultat				-8 118 338	-8 118 338
Belopp vid årets utgång	588 630 000	320 000	-11 493 394	-8 118 338	569 338 268

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 813 394
årets förlust	-7 798 338
	-19 611 732

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan	320 000
i ny räkning överföres	-19 931 732
	-19 611 732

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	8 238 573 8 238 573	5 416 186 5 416 186
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 008 152	-2 788 932
Övriga kostnader	5	-100 297	-72 236
Personalkostnader	6	-98 997	-99 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 059 277 -13 266 722	-9 995 475 -12 955 642
Rörelseresultat		-5 028 150	-7 539 456
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 674	26 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 095 862 -3 090 188	-2 854 848 -2 828 126
Resultat efter finansiella poster		-8 118 338	-10 367 582
Resultat före skatt		-8 118 338	-10 367 582
Årets resultat		-8 118 338	-10 367 582

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	646 130 962	654 873 487
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 840 526	5 157 278
		649 971 488	660 030 765
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		649 971 488	660 030 765
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	16 687
Aktuella skattefordringar		776 452	459 822
Övriga fordringar		121 820	225 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 433	57 948
		1 049 705	759 876
<i>Kassa och bank</i>		1 768 905	632 850
Summa omsättningstillgångar		2 818 610	1 392 725
SUMMA TILLGÅNGAR		652 790 099	661 423 491

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		588 630 000	588 630 000
Fond för yttre underhåll	12	320 000	0
		588 950 000	588 630 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 813 394	-805 812
Årets resultat		-7 798 338	-10 367 582
		-19 611 732	-11 173 395
Summa eget kapital		569 338 268	577 456 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	52 242 439	60 074 221
Övriga skulder		411 074	325 574
Summa långfristiga skulder		52 653 513	60 399 795
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		2 906	-1 584
Skulder till kreditinstitut		29 499 608	22 097 831
Leverantörsskulder		515 991	307 658
Övriga skulder		87 078	320 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		692 735	842 830
Summa kortfristiga skulder		30 798 318	23 567 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		652 790 099	661 423 491

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	13	-5 028 150	-7 539 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		10 059 277	9 995 475
Erhållen ränta		5 674	26 722
Erlagd ränta		-3 095 862	-2 854 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 940 939	-372 109

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		21 177	16 194
Förändring av kortfristiga fordringar		-306 516	6 522 720
Förändring av leverantörsskulder		208 333	-297 023
Förändring av kortfristiga skulder		-383 373	-290 435 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 480 561	-284 565 389

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-24 693 021
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0	39 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-24 653 771

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		-430 005	-430 000
Inbetalda insatser		0	308 910 000
Mottagna depositioner		85 500	10 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-344 505	308 490 424

Årets kassaflöde

1 136 056 **-728 736**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		632 850	1 361 585
Likvida medel vid årets slut		1 768 906	632 849

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med 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 i bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgäst Anpassningar	10 år
Övriga poster	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter 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 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	86 000 000	86 000 000
	86 000 000	86 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	5 613 461	3 859 713
Hyror	1 934 944	1 091 726
Överlåtelseavgift	14 552	0
Pantförskrivningsavgift	16 917	0
Garantihyror	608 673	0
Övriga intäkter	50 026	464 746
	8 238 573	5 416 185

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	501 383	394 821
Reparationer	194 384	99 567
Planerat underhåll	0	0
Förvaltningsarvode	468 113	418 741
Försäkring	83 967	64 709
Fastighetsskatt	239 970	169 975
El	646 428	386 887
Uppvärmning	537 482	453 144
Vatten	179 614	159 151

Sophämtning	142 415	299 910
Kabel-TV och bredband	0	15 621
Övriga driftskostnader	14 397	326 405
	3 008 153	2 788 931

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Extern revision	31 720	40 000
Administrationskostnader	40 985	29 445
Bankkostnader	5 632	2 791
Advokat- och rättegångskostnader	21 960	0
	100 297	72 236

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	75 329	75 331
	75 329	75 331
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelsen	23 668	23 669
	23 668	23 669
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	98 997	99 000

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	664 248 292	639 555 271
Nyanskaffning	0	24 693 021
Årets värdeöverföring	0	0
Årets aktivering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	664 248 292	664 248 292
Ingående avskrivningar	-9 374 806	-696 083
Årets avskrivningar	-8 742 525	-8 678 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 117 331	-9 374 806
Utgående redovisat värde	646 130 961	654 873 486

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 583 759	6 583 759
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 583 759	6 583 759
Ingående avskrivningar	-1 426 481	-109 729
Årets avskrivningar	-1 316 752	-1 316 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 743 233	-1 426 481
Utgående redovisat värde	3 840 526	5 157 278

Not 9 Andelar i koncernföretag

Tidigare innehav är likviderat.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB (32855318)	2,63	2026-12-01	6 971 777	7 079 277
SBAB (32855326)	2,64	2026-12-02	7 509 277	7 509 277
SBAB (32855334)	2,72	2026-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB (32855342)	4,14	2026-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB (32855350)	3,97	2027-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB (32855369)	3,94	2028-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB (32855377)	3,90	2029-11-19	7 509 277	7 509 277
SBAB (32855385)	3,90	2030-11-18	7 509 277	7 509 277
SBAB (32855393)	3,90	2031-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB (32855407)	3,91	2032-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB (32855415)	3,92	2033-11-17	7 186 777	7 509 277
			81 742 047	82 172 047
Kortfristig del av långfristig skuld			29 499 608	15 018 554

Lån med slutbetalningsdatum under 2026 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, 430 000 kr att amorteras.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	320 000	320 000
	320 000	320 000

Not 13 Räntor

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	5 674	26 722
Erlagd ränta	-3 095 862	-2 854 848
	-3 090 188	-2 828 126

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-06-05

Hampus Ernstsson
Ordförande

Edvin Bjelak
Kassör

Jonatan Falk
Ledamot

Carl Adam André Hornedal
Ledamot

Pegah Reyhani
Ledamot

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

Fredrik Aborg
Auktoriserad revisor
MT Revision