

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Söder Torn**

Org.nr. 716405-5977

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### 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 19.000 m<sup>2</sup>, varav 12.897 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 4.247 m<sup>2</sup> 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	2029-10-31
Restaurang Stavros	2028-09-30
Burratafabriken/Pastell	2029-01-14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

# Brf Söder Torn

Org.nr. 716405-5977

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 1.000 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.

## Väsentliga tekniska åtgärder under 2025

Arbetet med räddningshiss i Tornet avslutat

Energieffektivitetsprojektet avslutat

Uppgradering TV-systemet

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning samt teknisk förvaltning har skötts av Nordstaden AB.

## Medlemmar

Av föreningens 172 medlemslägenheter har under året tio (10) överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat två (2) 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 (t o m oktober 2025)
Anna-Lena McLellan	Sekreterare & Ordförande (fr o m november 2025)
Tommy Blåder	Ledamot
Peter Johansen	Ledamot
Viktor Källberg	Ledamot
Tove Winiger Gessau	Suppleant/Ledamot (fr o m november 2025)
Ander Ljusberg	Suppleant 1
Helya Riazat	Suppleant 2

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2025.

Extra stämma hölls den 5 november 2025 (val av ny ordförande).

## 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 2025

Introduktion av ny förvaltare

Burratafabriken såldes till Riazat Group

Ansökan återbetalning av moms 2019 avseende hyresintäkter

## Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1.333.427 kr, förlusten kommenteras under "upplysning vid förlust".

## Underhållsplan

Förvaltaren arbetar med att ta fram en underhållsplan.

**Utblickar mot 2026**

Lägre räntor efter omförhandlingar av lån

Ytterligare återbäring moms för hyresintäkter för åren 2020 t o m 2024 förväntas

Moms på parkeringsplatser

Anpassning till nytt redovisningssystem K3

**Flerårsöversikt**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	26 597	25 507	25 594	25 348
Resultat efter finansiella poster	-1 333	-705	-3 840	-1 185
Soliditet (%)	50,89	50,7	50,4	50,2
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	872	872	742	697
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42	44	37	35
Skuldsättning (kr/kvm total yta)	8 506	8 549	8 581	8 820
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 531	12 712	12 758	13 115
Sparande (kr/kvm)	291	237	234	317
Räntekänslighet (%)	14	15	17	19
Energikostnad (kr/kvm)	278	237	277	286

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 12 897 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 19 000 kvadratmeter.

**Upplysning vid förlust**

Årets förlust på över 1,3MSEK beror till stor del på mycket högre driftskostnader där reparationer samt högre kostnader för el och vatten kraftigt överstigit de besparingar vi lyckats göra med bytet av ny förvaltare, nytt avtal för städning och en del kostnadsminskningar för övrig drift / övriga externa kostnader samt att nya momsregler gjort att en större andel betald moms kunnat återvinnas (som ingående moms).

Räntekostnaderna har förvisso minskat något, men p.g.a. lånens bindningstid kommer de största ränteeffekterna komma först 2026.

För 2026 ser utsikterna relativt bra ut; vi räknar med att kunna återfå storleksordningen 2,5MSEK i tidigare kostnadsförd moms under 2020-2024 pga ovannämnda momsregler.

Detta tillsammans med sänkta räntor leder till att 2026 bör kunna bli ett år då vi kommer ha ett positivt resultat även vid en likartad kostnadsnivå för driftskostnader detta trots att avskrivningskostnaderna ökar p.g.a. ändrade redovisningsregler (övergång till K3).

De ökade kostnaderna för tomträttsavgäld påverkar resultatet först 2027.

Från 2027 och framåt kommer Brf Söder Torn behöva möta de ökade kostnaderna för tomträttsavgäld och den kraftigare avskrivningstakten p.g.a. K3 främst med ökade intäkter innebärande översyn av befintliga hyreskontrakt och/eller årsavgifter.

I sammanhanget skall nämnas att likviditeten för föreningen, trots en nedgång under 2025 – p.g.a. en amortering och investering i räddningshissen – förväntas förbättras framöver och ge utrymme för fortsatta amorteringar. Detta eftersom avskrivningar påverkar resultatet men inte likviditeten.

## Brf Söder Torn

Org.nr. 716405-5977

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital- tillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	46 907 000	83 748 000	1 604 000	34 140 480	10 502 579
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			336 000		-336 000
Årets resultat					-1 333 427
Belopp vid årets utgång	46 907 000	83 748 000	1 940 000	34 140 480	8 833 152

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	10 166 579
Årets resultat	-1 333 427
	<u>8 833 152</u>

Förslag till disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	336 000
Balanseras i ny räkning	8 497 152
	<u>8 833 152</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Söder Torn**

Org.nr. 716405-5977

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	26 597 356	25 507 159
<b>Summa rörelseintäkter</b>		26 597 356	25 507 159
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-17 627 616	-15 203 288
Övriga externa kostnader	4	-305 974	-647 305
Styrelsekostnader		-381 659	-392 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6,7	-4 297 589	-4 459 758
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-22 612 838	-20 702 897
<b>Rörelseresultat</b>		3 984 518	4 804 262
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		118 992	145 839
Räntekostnader		-5 436 937	-5 655 151
<b>Summa finansiella poster</b>		-5 317 945	-5 509 312
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 333 427	-705 050
<b>Resultat före skatt</b>		-1 333 427	-705 050
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 333 427</b>	<b>-705 050</b>

**Brf Söder Torn**

Org.nr. 716405-5977

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	5	335 481 249	334 799 490
Inventarier, verktyg och installationer	6	314 811	289 759
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	11 131	11 131
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>335 807 191</b>	<b>335 100 380</b>

**Summa anläggningstillgångar**

335 807 191

335 100 380

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		354 112	299 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 641 421	968 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 995 533</b>	<b>1 267 135</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		7 189 336	13 083 698
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 189 336</b>	<b>13 083 698</b>

**Summa omsättningstillgångar**

9 184 869

14 350 833

**SUMMA TILLGÅNGAR****344 992 060****349 451 213**

**Brf Söder Torn**

Org.nr. 716405-5977

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		130 655 000	130 655 000
Kapitaltillskott		34 140 480	34 140 480
Fond för yttre underhåll		1 940 000	1 604 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>166 735 480</u>	<u>166 399 480</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		10 166 579	11 207 629
Årets resultat		-1 333 427	-705 050
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>8 833 152</u>	<u>10 502 579</u>

**Summa eget kapital**

175 568 632 176 902 059

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	8	98 300 600	65 640 000
Övriga skulder		220 000	220 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>98 520 600</u>	<u>65 860 000</u>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	8	63 094 000	98 300 600
Leverantörsskulder		1 342 549	373 008
Skatteskulder		2 006 540	2 973 672
Övriga skulder		0	151 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 459 739	4 890 131
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>70 902 828</u>	<u>106 689 154</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**344 992 060 349 451 213**

# Brf Söder Torn

Org.nr. 716405-5977

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 984 518	4 804 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 297 589	4 459 758
Erhållen ränta mm		118 992	145 839
Erlagd ränta		-5 436 937	-5 655 151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 2 964 162	<hr/> 3 754 708
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-728 398	-65 528
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		969 541	-1 116 663
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 549 266	-987 543
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 1 656 039	<hr/> 1 584 974
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	5	-4 930 867	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-73 534	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<hr/> -5 004 401	<hr/> 0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-2 546 000	-600 000
Mottagna depositioner		0	220 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -2 546 000	<hr/> -380 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		-5 894 362	1 204 974
Likvida medel vid årets början		13 083 698	11 878 724
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>7 189 336</b>	<hr/> <b>13 083 698</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Ombyggnad	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	3-20

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avgift bostad	11 228 942	11 229 889
Hysesintäkter	12 081 104	12 513 900
Intäkt Poolen	150 736	0
Intäkt Topplokalen	122 950	121 750
Intäkt Gästlägenheten	150 450	218 100
Övriga intäkter	1 888 985	1 423 520
Bidrag	974 189	0
	<hr/> 26 597 356	<hr/> 25 507 159

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	2 017 670	1 008 073
Underhåll	3 541 899	786 735
Städning	590 510	794 808
Hissavtal	152 496	155 837
El	1 359 557	925 885
Fjärrvärme	3 095 251	3 165 678
Vatten	834 114	391 235
Sopor	236 949	275 137
Försäkring	377 867	355 388
Tomträttsavgäld	2 790 000	2 790 000
Förvaltningsarvode	498 955	1 302 881
Övrig drift	1 088 575	1 761 267
Återvunnen moms tidigare år	-504 755	0
Fastighetsskatt	1 548 528	1 490 364
	<hr/> 17 627 616	<hr/> 15 203 288

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ersättningar till revisor	86 099	58 412
Övrigt	219 875	588 893
	<hr/> 305 974	<hr/> 647 305

**Brf Söder Torn**

Org.nr. 716405-5977

**NOTER**

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	409 358 616	409 358 616
	Inköp	4 930 867	0
	Utgående anskaffningsvärden	414 289 483	409 358 616
	Ingående avskrivningar	-74 559 126	-70 145 697
	Årets avskrivningar	-4 249 107	-4 413 429
	Utgående avskrivningar	-78 808 233	-74 559 126
	Redovisat värde	335 481 250	334 799 490
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	410 200 000	447 000 000
	Byggnader	400 000 000	356 000 000
		810 200 000	803 000 000

Installationer redovisade i not 6 istället för 5, därav skiljer sig siffrorna från föregående år.

<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	3 346 239	3 346 239
	Inköp	73 534	0
	Utgående anskaffningsvärden	3 419 773	3 346 239
	Ingående avskrivningar	-3 056 480	-3 011 406
	Årets avskrivningar	-48 482	-45 074
	Utgående avskrivningar	-3 104 962	-3 056 480
	Redovisat värde	314 811	289 759

Installationer redovisade i not 6 istället för 5, därav skiljer sig siffrorna från föregående år.

<b>Not 7</b>	<b>Övriga materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	1 351 768	1 351 768
	Utgående anskaffningsvärden	1 351 768	1 351 768
	Ingående avskrivningar	-1 340 637	-1 339 382
	Årets avskrivningar	0	-1 255
	Utgående avskrivningar	-1 340 637	-1 340 637
	Redovisat värde	11 131	11 131

**NOTER**

<b>Not 8</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Nordea 2,41% 270915	37 195 000	37 195 000
	Nordea 2,75% 281115	20 825 600	20 825 600
	Nordea 3,70% 260121	14 854 000	17 400 000
	Nordea 2,62% 260916	25 140 000	25 140 000
	Nordea 2,72% 270120	17 400 000	17 400 000
	Nordea 2,58% 270217	22 880 000	22 880 000
	Stadshypotek 3,85% 260301	23 100 000	23 100 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	<u>-63 094 000</u>	<u>-98 300 600</u>
		98 300 600	65 640 000

Lån med slutbetaningsdatum under 2026 har redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, ingen amortering planerad.

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	262 000 000	262 000 000

**Not 10 Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Skuldsättning**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Sparande**

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

# Brf Söder Torn

Org.nr. 716405-5977

## NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart

Anna-Lena McLellan

Tommy Blåder

Peter Johansen

Viktor Källberg

Tove Winiger Gessau

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

Gunnar Lindebo  
Förtroendevald revisor