

Årsredovisning 2025

Brf Södersol

769606-9306



 S123fKy6bg-B1G22fFy6be

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Södersol

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Metspöet 15 i Stockholms kommun. Fastighetens förvärvades 2009-07-07 och består av ett flerbostadshus på adress Rutger Fuchsgatan 9-11. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1979.

Föreningen har 2 hyreslägenheter om 64 kvm och 67 bostadsrätter om 2 359 kvm, totalt 2 423 kvm. Föreningen har även 3 lokaler om 684 kvm.

Lägenhetsfördelning:

54 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

Fastigheten är upplåten med tomträtt vilket betyder att föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun. Tomträttsavgälden har bestämts till 702 900kr/år med en nedsättning under perioden 250401-290331. Under nästkommande period 260401-270331 är avgälden 548 600kr.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Sara Walker	Ordförande
Johan David Sture Lagnefeldt	Styrelseledamot
Mona Bruhammar	Styrelseledamot
Terry Fredin	Styrelseledamot

Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Malcolm Jakobsson och Elina Olsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

2010	●	Tvättstuga El Målning/renovering fönster Säkerhetsdörrar
2013	●	Renovering balkonger Byte av frånluftsfläkt
2013-2012	●	Ombyggnad takfot
2015	●	Byte UC Ventilation, förskolan
2016	●	Renovering av hissar Stamspolning Bokningssystem tvättstuga Iordningställande av gemensam takterrass Underhåll förskola Skadedjurssanering
2018	●	Fasadrenovering Montage av bullerdämpande glas
2019	●	Asbestsanering & golvläggning
2020	●	Målning av korridorer och trapphus samt byte av armaturer
2021	●	Ny tvättmaskin OVK
2022	●	Renovering av hyresrätt inför försäljning
2023	●	Totalrenovering av fönster

Planerade underhåll

2026	●	Inga planerade underhåll
------	---	--------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Alova

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 visar på ett överskott vilket främst beror på att föreningen erhållit en återbetalnings från Skatteverket efter omprövning av tidigare års momsdeklarationer. I resultatet ingår även avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde, som även innefattar investeringar samt finansiering i form av lån och upplåtelser, är positivt. Detta beror på att föreningen haft ett positivt rörelseresultat. Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 63 tkr. Mer information om årets likviditetsflöde finns i kassaflödesanalysen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 20%. I samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året övergått från att redovisa moms baserat på yta som fördelningsgrund till att i stället tillämpa omsättning som fördelningsgrund. I samband med detta har föreningen genomfört en rättning av tidigare års momsdeklarationer avseende perioden 2019–2024. Rättelsen har resulterat i återbetalning av moms från Skatteverket, vilken har redovisats som en övrig rörelseintäkt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 95 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 867 681	3 544 785	3 447 219	3 177 126
Resultat efter fin. poster	204 550	-503 756	-3 782 098	-486 252
Soliditet (%)	74	74	73	74
Yttre fond	206 850	190 000	598 063	594 829
Taxeringsvärde	124 800 000	129 600 000	129 600 000	129 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	915	795	793	723
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,5	52,9	53,9	53,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 555	7 582	7 595	7 701
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 737	5 757	5 766	5 775
Sparande / kvm totalyta, kr	148	27	179	93
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	28	29	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	197	177	162
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	57	45	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	281	251	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	3,21	2,24	1,56
Räntekänslighet (%)	8,26	9,53	9,58	10,65

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 879 305	-	-	53 879 305
Upplåtelseavgifter	8 879 219	-	-	8 879 219
Fond, yttre underhåll	190 000	-	16 850	206 850
Balanserat resultat	-10 341 979	-503 756	-16 850	-10 862 585
Årets resultat	-503 756	503 756	204 550	204 550
Eget kapital	52 102 789	0	204 550	52 307 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 862 585
Årets resultat	204 550
Totalt	-10 658 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	190 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-192 194
Balanseras i ny räkning	-10 655 842
	-10 658 036

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 867 681	3 544 785
Övriga rörelseintäkter	3	581 965	-15
Summa rörelseintäkter		4 449 646	3 544 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 865 525	-2 829 484
Övriga externa kostnader	9	-223 109	-221 365
Personalkostnader	10	-105 136	-105 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 686	-414 880
Övriga rörelsekostnader		-47 882	0
Summa rörelsekostnader		-3 675 337	-3 570 862
RÖRELSERESULTAT		774 309	-26 092
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 436	97 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-621 195	-575 015
Summa finansiella poster		-569 759	-477 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		204 550	-503 756
ÅRETS RESULTAT		204 550	-503 756

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	65 469 516	65 864 328
Maskiner och inventarier	13	399 303	259 721
Summa materiella anläggningstillgångar		65 868 819	66 124 049
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 868 819	66 124 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 900	41 652
Övriga fordringar	14	394 044	28 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	324 389	222 360
Summa kortfristiga fordringar		723 333	292 911
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 433 791	4 402 500
Summa kassa och bank		4 433 791	4 402 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 157 124	4 695 411
SUMMA TILLGÅNGAR		71 025 943	70 819 460

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 758 524	62 758 524
Fond för yttre underhåll		206 850	190 000
Summa bundet eget kapital		62 965 374	62 948 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 862 585	-10 341 979
Årets resultat		204 550	-503 756
Summa fritt eget kapital		-10 658 036	-10 845 735
SUMMA EGET KAPITAL		52 307 338	52 102 789
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	5 855 745
Summa långfristiga skulder		0	5 855 745
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 823 417	12 031 123
Leverantörsskulder		191 951	130 508
Skatteskulder		8 943	13 100
Övriga kortfristiga skulder		2 457	37 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	691 836	648 707
Summa kortfristiga skulder		18 718 604	12 860 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 025 943	70 819 460

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	774 309	-26 092
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	433 686	414 880
	1 207 995	388 788
Erhållen ränta	51 436	97 351
Erlagd ränta	-621 195	-575 015
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	638 236	-88 876
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-430 422	-15 912
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 384	-277 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 198	-382 645
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-178 455	-169 394
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-178 455	-169 394
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-63 451	-28 748
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-63 451	-28 748
ÅRETS KASSAFLÖDE	31 291	-580 787
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 402 500	4 983 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 433 791	4 402 500

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södersol är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 4,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 158 170	1 876 560
Hysesintäkter, bostäder	100 392	97 216
Hysesintäkter, lokaler	1 411 416	1 387 743
Fastighetsskatt	160 560	158 748
Övriga intäkter	37 143	24 518
Summa	3 867 681	3 544 785

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	-10	-15
Vidarefakturering	164 340	0
Återvunnen moms	417 635	0
Summa	581 965	-15

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	164 340	0
Besiktning och service	53 078	21 233
Städning	57 490	59 237
Fastighetsskötsel	82 411	80 761
Trädgårdsarbete	21 007	0
Snöskottning	27 952	45 034
Summa	406 278	206 265

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	262 000	545 000
Summa	262 000	545 000

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	192 194	173 150
Summa	192 194	173 150

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	85 138	86 246
Uppvärmning	581 377	611 939
Vatten	158 344	176 302
Sophämtning	152 618	143 064
Summa	977 477	1 017 551

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	102 197	100 796
Tomträttsavgälder	453 125	321 200
Kabel-tv/bredband	175 299	177 052
Fastighetsskatt	296 956	288 470
Summa	1 027 577	887 518

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 330
Övriga förvaltningskostnader	26 164	24 467
Revisionsarvoden	28 320	29 181
Ekonomisk förvaltning	156 933	154 726
Serv.avg branschorg.	6 860	6 860
Bankkostnader	4 832	4 801
Summa	223 109	221 365

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 000	79 998
Sociala avgifter	25 136	25 135
Summa	105 136	105 133

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	621 195	574 855
Övriga räntekostnader	0	160
Summa	621 195	575 015

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 769 794	70 769 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 769 794	70 769 794
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 905 466	-4 510 654
Årets avskrivning	-394 812	-394 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 300 278	-4 905 466
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 469 516	65 864 328
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 800 000	44 600 000
Taxeringsvärde mark	79 000 000	85 000 000
Summa	124 800 000	129 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	383 525	214 132
Årets inköp	178 455	169 394
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	561 981	383 525
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-123 804	-103 736
Årets avskrivning	-38 874	-20 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-162 678	-123 804
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	399 303	259 721

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	392 992	28 839
Skattefordringar	992	0
Övriga fordringar	60	60
Summa	394 044	28 899

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 292	10 917
Försäkringspremier	50 427	46 404
Kabel-tv/bredband	47 593	44 620
Tomträtt	124 275	80 300
Förvaltning	40 802	40 119
Summa	324 389	222 360

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-04-16	3,24 %	5 983 840	6 000 000
SBAB	2026-05-12	3,22 %	5 983 840	6 000 000
SBAB	2026-05-19	3,99 %	5 855 737	5 886 868
Summa			17 823 417	17 886 868
Varav kortfristig del			17 823 417	12 031 123

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 423 962 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 197	4 152
El	7 684	8 076
Uppvärmning	80 260	79 676
Vatten	1 558	29 411
Sophantering	26 411	23 077
Förutbetalda avgifter/hyror	503 726	469 315
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	691 836	648 707

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholms kommun

Johan David Sture Lagnefeldt
Styrelseledamot

Mona Bruhammar
Styrelseledamot

Sara Walker
Ordförande

Terry Fredin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 21:18

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.04.2026 11:51

DOCUMENT ID:

B1G22fFy6be

ENVELOPE ID:

S123fKy6bg-B1G22fFy6be

DOCUMENT NAME:

Brf Södersol, 769606-9306 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

037554ae89694a68cbd331f05a771fd330be787009af87
50a8608a958a28e7b9897536e4bfc4e6db1f6a6e026dc2
a2f768c820a386619ec81c4b73a49c53f541

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA WALKER s.h.i.walker@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:54 17.04.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.10
2. TERRY LEE FREDIN terry.lee.fredin@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:03 17.04.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.206.125
3. MONA BRUHAMMAR mbbru@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 13:52 19.04.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.106.48
4. Johan David Sture Lagnefeldt j.lagnefeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:11 21.04.2026 18:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.112
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:18 21.04.2026 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.153.241

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

Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södersol
Org.nr. 769606-9306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södersol för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södersol för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 21:19

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.04.2026 11:51

DOCUMENT ID:

B1hnGtyTWe

ENVELOPE ID:

Hy33zYJ6Zx-B1hnGtyTWe

DOCUMENT NAME:

södersol rb25.pdf

4 pages

SHA-512:

ba24723d8a75e1eae7762cbc733d39edf723243d97c653
4aa3dc0107a1f442d2fe33a70d55ceaf26b80ba9b3aa17
61f8dc58c47cc79b1f85a63990778a0cf493

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	21.04.2026 21:19	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	21.04.2026 21:19	Low	IP: 188.149.153.241

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

Attachments

No attachments related to this 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