

Årsredovisning
för
Bf Södern 2 upa
702002-2708

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bf Södern 2 upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2021.

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 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, precis som föregående år negativt -45 931:-.

Det justerade resultatet (Resultat + avskrivningar) blir positivt +86 121:-.

Detta beror dels på sänkta marknadsräntor, dels på de avgiftshöjningar som föreningen genomfört under året.

Föreningen beslutade om en avgiftshöjning om 10 procent från och med 1 april 2024 samt ytterligare en avgiftshöjning om 10 procent från och med 1 december 2024.

Föreningens banklån uppgick till 6 304 000 kr vid utgången av 2024, inga nya lån har tagits upp under året och amortering av befintliga lån har återupptagits.

Under året planerar föreningen att renovera de fasader som vetter mot innergården samt fönster i båda fastigheterna. Dessa investeringar bedöms att sammantaget uppgå till cirka 3 500 000 kr och kommer att finansieras med nya lån. I tillägg bedöms gatuhusets hiss närma sig slutet på sin livslängd och kommer med största sannolikhet att behöva renoveras under kommande år.

Föreningen kommer därför att genomföra en avgiftshöjning om 15 procent from juli 2025. Efter genomförda avgiftshöjningar bedöms föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden vara tillräckliga givet att inget oförutsett större renoveringsbehov uppstår.

I tillägg har föreningen ett stort vindsutrymme som vid behov skulle kunna konverteras till lägenheter, med cirka 160-170 kvm bostadsyta, till god förtjänst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsmöte hölls 14 maj 2024 i våra egna lokaler som hyrs av Stockholms Buddhistcenter. På årsmötet fastställdes röstlängd med 12 medlemmar, ingen deltog enligt fullmakt.

Större reparationer och underhåll under året

Under året har föreningen inte genomfört några större renoveringsarbeten utan fokuserat på löpande underhåll

Föreningen har genomfört två städdagar, vår och höst.

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 28

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 3

Antalet medlemmar vid årets slut 29

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Linus Johansson	Ledamot	2 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 förutom Linus.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Namn	Uppdrag
------	---------

Charlotte Bjärhov

Mirja Blomstedt Malm

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Joakim Guiance	Godkänd revisor FAR	Nova Revision AB

FÖRLAGSINSATSER

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 427	1 253	1 139	1 131
Resultat efter finansiella poster	-46	-251	-631	-1 279
Soliditet (%)	-53,8	-51,7	-43,5	-26,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	439	371	338	338
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 243	3 292	3 304	3 091
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 851	3 909	3 924	3 671
Sparande per kvm (kr/kvm)	45	55	46	74
Räntekänslighet (%)	8,8	10,5	11,6	10,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	206	187	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50,3	48,3	48,2	48,6

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	195 476	-2 551 169	-251 151	-2 380 718
Avsättning till underhållsfond			76 209	-76 209		0
Disposition av föregående års resultat:				-251 151	251 151	0
Årets resultat					-45 931	-45 931
Belopp vid årets utgång	197 995	28 131	271 685	-2 878 529	-45 931	-2 426 649

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 878 529
årets förlust	-45 931
	-2 924 460

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde byggnad)	76 209
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 000 669
	-2 924 460

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 427 419	1 252 898
Övriga rörelseintäkter		6 282	13 222
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 433 701	1 266 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 051 098	-1 087 892
Personalkostnader		-17 084	-37 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-132 052	-125 943
Summa rörelsekostnader		-1 200 234	-1 251 056
Rörelseresultat		233 467	15 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 584	5 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 982	-272 103
Summa finansiella poster		-279 398	-266 215
Resultat efter finansiella poster		-45 931	-251 151
Resultat före skatt		-45 931	-251 151
Årets resultat		-45 931	-251 151

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	3 776 640	3 894 552
Inventarier, verktyg och installationer	6	92 847	106 987
Summa materiella anläggningstillgångar		3 869 487	4 001 539

Summa anläggningstillgångar

3 869 487

4 001 539

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		284 285	254 091
Övriga fordringar		0	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 626	24 589
Summa kortfristiga fordringar		309 911	278 717

Kassa och bank

Kassa och bank		334 988	326 579
Summa kassa och bank		334 988	326 579
Summa omsättningstillgångar		644 899	605 296

SUMMA TILLGÅNGAR

4 514 386

4 606 835

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-45 931	-251 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	132 052	125 943
Förändring skatteskuld/fordran	-1 373	1 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	84 748	-123 908

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-30 194	-28 566
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 037	-1 290
Förändring av leverantörsskulder	-4 461	-77 361
Förändring av kortfristiga skulder	54 368	59 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 424	-171 639

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-61 077
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-61 077

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amorteringar	-95 016	-23 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 016	-23 754

Årets kassaflöde	8 408	-256 470
-------------------------	--------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	326 579	583 050
Likvida medel vid årets slut	334 987	326 580

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	719 126	608 023
Årsavgifter lokaler	671 398	639 519
Hyresintäkter förråd	22 500	500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 396	4 856
	1 423 420	1 252 898

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

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	90 435	83 749
Löpande reparationer	71 403	41 487
Periodiskt underhåll	549	231 633
Uppvärmning	302 861	280 607
El	54 619	54 043
Vatten	93 913	65 152
Sophämtning	91 322	58 161
Försäkringspremier	35 648	34 405
Kabel-tv och bredband	56 235	52 900
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	97 680	96 901
Revisionsarvode	17 453	16 669
Kameral förvaltning (avtal)	31 743	30 864
Övriga förvaltningskostnader	27 025	18 077
Övriga kostnader	80 212	23 244
	1 051 098	1 087 892

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	117 912	117 913
Inventarier, verktyg och installationer	14 140	8 030
	132 052	125 943

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-2 943 633	-2 825 720
Årets avskrivningar	-117 912	-117 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 061 545	-2 943 633
Utgående redovisat värde	3 776 640	3 894 552
Taxeringsvärden byggnader	25 403 000	25 403 000
Taxeringsvärden mark	54 868 000	54 868 000
	80 271 000	80 271 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 451	98 374
Inköp		61 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 451	159 451
Ingående avskrivningar	-52 464	-44 434
Årets avskrivningar	-14 140	-8 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 604	-52 464
Utgående redovisat värde	92 847	106 987

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	6 028	5 549
Kameral förvaltning	8 318	7 936
Bredband	11 280	11 104
	25 626	24 589

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Slutbet-	Lånebelopp	Lånebelopp
Swedbank - kreditnummer	%	dag	2024-12-31	2023-12-31
275 134 0056	3,259	3 mån	1 000 000	1 000 000
275 770 2002	3,275	3 mån	1 173 621	1 189 461
275 785 1825	3,257	3 mån	1 264 903	1 280 743
285 174 1237	3,257	3 mån	1 600 000	1 600 000
295 416 3958	3,275	3 mån	832 500	862 500
295 438 4836	3,614	3 mån	433 328	466 664
			6 304 352	6 399 368

Kortfristig del av långfristig skuld	6 304 352	6 399 368
--------------------------------------	-----------	-----------

Föreningen har under året amorterat med 95 016 kronor.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	6 510 000	6 510 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	6 510 000	6 510 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	21 000	21 000
Upplupna sociala avgifter	6 598	6 598
Förskottsbetalda avgifter / hyror	368 559	335 573
Upplupen ränta	11 034	16 171
Fjärrvärme	40 022	42 038
Revisionsarvode	17 000	16 500
El	5 278	0
Vatten	13 811	0
Avfall	8 187	0
	491 489	437 880

Underskrifter
Stockholm 2025-

Linus Johansson
Ordförande

Annika Torell Österman
Ledamot

Lars Tegbäck
Ledamot

Göran Bolin
Ledamot

Hedda Regefalk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Giance
Revisor
Nova Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557545556144

Dokument

ÅR Bf Södern 2 upa för 20240101-20241231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-04-30 09:26:57 CEST (+0200) av Christian
Jacobi (CJ)
Färdigställt 2025-05-04 11:26:39 CEST (+0200)

Initierare

Christian Jacobi (CJ)
AB Bonavotum
Org. nr 556882-9336
christian.jacobi@bonavotum.se
+460702467274

Signerare

Linus Johansson (LJ)
linus.v.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL EMIL LINUS JOHANSSON"
Signerade 2025-04-30 09:59:09 CEST (+0200)

Annika Torell Österman (ATÖ)
a.torell.osterman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA TORELL ÖSTERMAN"
Signerade 2025-04-30 11:58:24 CEST (+0200)

Lars Tegbäck (LT)
tegback@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS TEGBÄCK"
Signerade 2025-05-03 11:44:25 CEST (+0200)

Göran Bolin (GB)
goran.bolin@sh.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN BOLIN"
Signerade 2025-05-02 22:09:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545556144

Hedda Regefalk (HR)
hedda.regefalk@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HEDDA REGEFALK"
Signerade 2025-04-30 09:29:50 CEST (+0200)*

Joakim Guiance (JG)
joakim@revision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Guiance"
Signerade 2025-05-04 11:26:39 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Södern 2 UPA
Org.nr. 702002-2708

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Södern 2 UPA, för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BF Södem 2 UPA för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

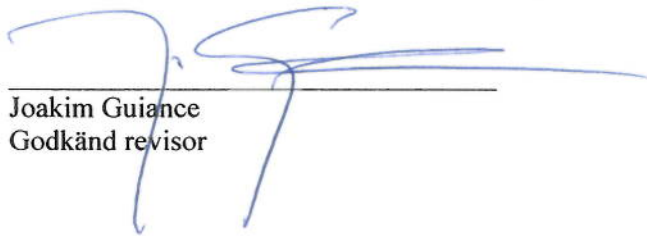
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13/5 2025



Joakim Guance
Godkänd revisor