

Årsredovisning
för
Brf Söderdepån

769640-0576

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Brf Söderdepån får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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. 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

Överlämning från Einar Mattsson skedde efter ordinarie stämma den 2 maj 2024 där styrelsen röstades fram enligt nedan.

Hampus Ernstsson	Ordförande
Edvin Bjelak	Kassör
Daniela Dzijan	Ledamot
Julia Byström	Ledamot
Ramiar Nadr	Ledamot
Tobias Norman Hult	Ledamot

Inga förändringar i styrelsen skedde under 2024.

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 på kostnader för avskrivning på byggnaden. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningarna, vilket medför att föreningen prognostiserar att redovisa ett årligt negativt resultat.

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 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	5 416	0
Resultat efter finansiella poster	-10 368	-806
Soliditet (%)	87,3	42,6
Skuldsättning / kvm	11 203	11 261
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 076	13 145
Sparande / kvm	-33	0
Energikostnad / kvm	136	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	596	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72	0
Räntekänslighet	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	279 720 000	0	0	-805 812	278 914 188
	308 910 000				308 910 000
Disposition av föregående års resultat:			-805 812	805 812	0
Årets resultat				-10 367 582	-10 367 582
Belopp vid årets utgång	588 630 000	0	-805 812	-10 367 582	577 456 606

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-805 812
Årets förlust	-10 367 582
	-11 173 394

Behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan	320 000
I ny räkning överföres	-11 493 394
	-11 173 394

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	5 416 186 5 416 186	0 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 788 932	0
Övriga kostnader	5	-72 236	0
Personalkostnader	6	-99 000	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 995 475	-805 812
		-12 955 643	-805 812
Rörelseresultat		-7 539 457	-805 812
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 722	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 854 848	0
		-2 828 126	0
Resultat efter finansiella poster		-10 367 583	-805 812
Resultat före skatt		-10 367 583	-805 812
Årets resultat		-10 367 582	-805 812

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	654 873 487	638 859 189
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 157 278	6 474 030
		660 030 765	645 333 219
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	39 250
		0	39 250
Summa anläggningstillgångar		660 030 765	645 372 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 271	34 465
Aktuella skattefordringar		459 822	0
Övriga fordringar		225 419	6 825 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 948	440 135
		761 460	7 300 374
<i>Kassa och bank</i>		632 850	1 361 585
Summa omsättningstillgångar		1 394 310	8 661 959
SUMMA TILLGÅNGAR		661 425 075	654 034 428

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

588 630 000

279 720 000

588 630 000

279 720 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-805 812

0

Årets resultat

-10 367 582

-805 812

-11 173 394

-805 812

Summa eget kapital

577 456 606

278 914 188

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

60 074 221

82 134 506

Övriga skulder

325 574

315 150

Summa långfristiga skulder

60 399 795

82 449 656

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22 097 831

467 546

Leverantörsskulder

307 658

604 681

Skulder till koncernföretag

0

39 250

Aktuella skatteskulder

0

227 140

Övriga skulder

320 355

250 213 749

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

842 830

41 118 218

Summa kortfristiga skulder

23 568 674

292 670 584

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

661 425 075

654 034 428

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-10 367 582	-805 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 995 475	805 812
Belagd / erhållen inkomstskatt		-227 010	-56 824
Erlagd ränta		0	301 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-599 117	244 765
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		308 910 000	279 720 000
Förändring av kundfordringar		16 194	0
Förändring av kortfristiga fordringar		7 176 107	-7 009 537
Förändring av leverantörsskulder		-297 023	604 681
Förändring av kortfristiga skulder		-290 851 125	54 162 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 355 036	327 722 512
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 693 021	-212 890 754
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-9 543 046
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		39 250	9 543 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 653 771	-212 890 754
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-430 000	-421 745 213
Lyft av lån		0	307 918 865
Förändring av övriga skulder		0	315 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-430 000	-113 511 198
Årets kassaflöde		-728 735	1 320 560
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 361 585	41 025
Likvida medel vid årets slut		632 850	1 361 585

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
Hyresgästanpassningar	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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	86 000 000	86 000 000
	86 000 000	86 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	3 859 713	0
Hyror	1 091 726	0
Övriga intäkter	464 746	0
	5 416 186	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	394 821	0
Reparationer	99 567	0
Planerat underhåll	0	0
Förvaltningsarvode	418 741	0
Försäkring	64 709	0
Fastighetsskatt	169 975	0
El	386 887	0
Uppvärmning	453 144	0
Vatten	159 151	0
Sophämtning	299 910	0
Kabel-TV och bredband	15 622	0
Övriga driftskostnader	326 405	0
	2 788 932	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Extern revision	40 000	0
Administrationskostnader	29 445	0
Bankkostnader	2 791	0
	72 236	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	75 331	0
	75 331	0
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelsen	23 669	0
	23 669	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	99 000	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	639 555 271	301 397 104
Nyanskaffning	24 693 021	327 380 059
Årets värdeöverföring	0	-9 543 046
Årets aktivering	0	20 321 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	664 248 292	639 555 271
Ingående avskrivningar	-696 083	0
Årets avskrivningar	-8 678 723	-696 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 374 806	-696 083
Utgående redovisat värde	654 873 487	638 859 189

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 583 759	0
Årets anskaffning	0	6 583 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 583 759	6 583 759

Ingående avskrivningar	-109 729	0
Årets avskrivningar	-1 316 752	-109 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 426 481	-109 729

Utgående redovisat värde **5 157 278** **6 474 030**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 250	39 250
Likvidation	-39 250	0
Inköp	0	-9 543 046
Årets värdeöverföring	0	9 543 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	39 250
Utgående redovisat värde	0	39 250

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,92	2024-11-29	0	7 509 277
SBAB	3,33	2025-12-01	7 079 277	0
SBAB	4,88	2024-12-02	0	7 509 277
SBAB	3,26	2025-12-02	7 509 277	0
SBAB	4,43	2025-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB	4,14	2026-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB	3,97	2027-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB	3,94	2028-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB	3,90	2029-11-19	7 509 277	7 509 277
SBAB	3,90	2030-11-18	7 509 277	7 509 277
SBAB	3,90	2031-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB	3,91	2032-11-17	7 509 277	7 509 277
SBAB	3,92	2033-11-17	7 509 277	7 509 277
			82 172 047	82 602 047
Kortfristig del av långfristig skuld			22 097 831	15 018 554

Lån med slutbetalningsdatum under 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hampus Ernstsson
Ordförande

Edvin Bjelak
Kassör

Daniella Dzijan
Ledamot

Julia Byström
Ledamot

Ramiar Nadr
Ledamot

Tobias Norman Hult
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor