

**Årsredovisning för**  
**Brf Stora Södergatan 65**

769613-6352

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stora Södergatan 65, 769613-6352, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen s  
hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos 2006-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Hospitalsgården                      2006

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partners och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totala boyta är 1 130 kvadratmeter och 38 kvm lokalyta enligt taxeringsbeskedet.

Marken innehavs med äganderätt.

I föreningen finns även 6 st garage som hyrs ut inom föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2034.

Föreningen har 14 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 affärslokal med hyresrätt i ett flerbostadshus.

Vid årets slut var antalet medlemmar 24 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 0 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen	
Jonas Nordén	Ordförande
Felix Helander	Ledamot
Pär Gustafsson	Ledamot
Simon Westenius	Ledamot
Thomas Axelsson	Ledamot

Paul Strand	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 protokollförda möten.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Valberedning  
Hillevi L Liljeström

Revisorer	
Bengt Söderlund	Ordinarie Intern

Förvaltning  
Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Arbetet att byta trappfönster (2st) avslutades 2025
- Garagets fasad (baksida och sidor) har renoverats med fokus på fogar/puts
- Plåtarbeten skorsten har genomförts
- Trasiga avloppsrör åtgärdades

### Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 2 % from 1 januari 2025.

Årsavgifterna kommer att höjas med 2 % from 1 januari 2026.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 089 444	1 064 196	1 027 282	992 220
Resultat efter finansiella poster	-282 208	-286 235	-27 361	75 855
Soliditet %	57	57,7	58,1	57,8
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	875	858	827	793
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	90,3	91	83,3	85,9
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	7 316	7 603	7 399	7 448
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	7 562	7 867	7 648	7 699
Sparande per m <sup>2</sup>	114	197	32	218
Energikostnad per m <sup>2</sup>	276	271	228	219
Räntekänslighet %	8,6	8,9	9,3	9,7

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

### Upplysning vid förlust

Man har haft reparationer och underhållsarbete under året på ca 390.000 kr som gör att man får ett minusresultat. Det har inte behövt uppta nya lån utan finansierat det med egna medel. För att matcha kommande kostnadsökningar har man tagit beslut att höja årsavgifterna även 2026.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 978 530	803 854	-2 448 615	-286 235
Balanseras i ny räkning			-286 235	286 235
Avsättning		152 000	-152 000	
lanspråktagande		-350 000	350 000	
Årets resultat				-282 208
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 978 530</b>	<b>605 854</b>	<b>-2 536 850</b>	<b>-282 208</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-2 536 850
Årets resultat	-282 208
<b>Summa</b>	<b>-2 819 058</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	121 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-256 000
Balanseras i ny räkning	-2 684 658
<b>Summa</b>	<b>-2 819 058</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 089 444	1 064 196
Övriga rörelseintäkter		1 770	633
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 091 214</b>	<b>1 064 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-856 496	-837 745
Övriga externa kostnader	4	-51 527	-48 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-158 902	-158 902
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 066 925</b>	<b>-1 044 899</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 289</b>	<b>19 930</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 785	11 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 282	-317 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-306 497</b>	<b>-306 165</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-282 208</b>	<b>-286 235</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-282 208</b>	<b>-286 235</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-282 208</b>	<b>-286 235</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	19 897 708	20 037 296
Förbättringsutgifter på annans fastighet		18 609	37 921
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 916 317</b>	<b>20 075 217</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 916 317</b>	<b>20 075 217</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		32 113	31 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 375	23 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 488</b>	<b>55 147</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		656 984	767 286
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>656 984</b>	<b>767 286</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>713 472</b>	<b>822 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 629 789</b>	<b>20 897 650</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 978 530	13 978 530
Fond för yttre underhåll		605 854	803 854
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 584 384</b>	<b>14 782 384</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 536 850	-2 448 615
Årets resultat		-282 208	-286 235
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 819 058</b>	<b>-2 734 850</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 765 326</b>	<b>12 047 534</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 583 638	5 944 697
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 583 638</b>	<b>5 944 697</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 961 415	2 646 290
Leverantörsskulder		93 419	45 770
Skatteskulder		63 226	62 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	162 765	151 073
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 280 825</b>	<b>2 905 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 629 789</b>	<b>20 897 650</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	24 289	19 930
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	158 902	158 902
Erhållen ränta	1 785	11 202
Erlagd ränta	-308 282	-317 367
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-123 306</b>	<b>-127 333</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 341	-2 698
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	60 281	20 919
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-64 366</b>	<b>-109 112</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-45 934	-51 428
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 934</b>	<b>-51 428</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-110 300</b>	<b>-160 540</b>
Likvida medel vid årets början	767 285	927 825
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>656 985</b>	<b>767 285</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	100
Fönster	20
Målningsreovering	15

### Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter	988 848	969 456
Hysesintäkter	58 596	52 740
Hysesintäkter garage/p-plats	42 000	42 000
<b>Summa</b>	<b>1 089 444</b>	<b>1 064 196</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Hissbesiktning	2 339	2 263
Snöröjning	7 003	
Serviceavtal	9 034	8 629
Reparationer	134 840	41 525
Underhåll	256 372	350 500
El	56 409	50 498
Värme	219 100	196 058
Vatten	46 314	59 624
Renhållning	28 542	36 671
Fastighetsförsäkring	47 392	43 315
Kabel-TV	17 355	17 232
Fastighetsskatt	31 796	31 430
<b>Summa</b>	<b>856 496</b>	<b>837 745</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Föreningskostnader	979	0
Styrelsekostnader	8 298	5 732
Förvaltningsarvode	33 024	30 712
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	0	1 886
Övriga externa kostnader	1 150	2 584
Bankkostnader	3 736	2 998
Bostadsrätterna	4 340	4 340
<b>Summa</b>	<b>51 527</b>	<b>48 252</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 735 760	22 735 760
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>22 735 760</b>	<b>22 735 760</b>
Ingående avskrivningar	-2 660 543	-2 501 641
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-158 901	-158 902
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 819 444</b>	<b>-2 660 543</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>19 916 316</b>	<b>20 075 217</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	18 686 000	15 091 000
Mark	13 280 000	15 970 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>31 966 000</b>	<b>31 061 000</b>

### Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 8.447.009 kr

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	2,85	2027-01-30	578 088	584 240
Handelsbanken	2,95	2028-04-30	2 038 750	2 062 050
Handelsbanken	3,95	2027-09-01	3 966 800	3 966 800
Handelsbanken	3,78	2026-01-30	1 961 415	1 977 897
Kortfristig del av lång skuld som förfaller inom ett år			-1 961 415	-2 646 290
<b>Summa</b>			<b>6 583 638</b>	<b>5 944 697</b>

### Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristig skuld.

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Elkostnader	4 987	4 776
Värmekostnader	29 152	26 130
Vattenkostnader	3 923	5 815
Renhållning	2 424	3 106
Räntekostnader	41 248	26 328
Förutbetalda avgifter/hyror	81 031	84 918
<b>Summa</b>	<b>162 765</b>	<b>151 073</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 385 000	10 385 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 385 000</b>	<b>10 385 000</b>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

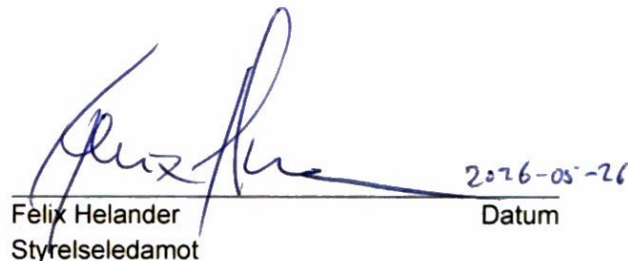
Inget större underhållsarbete är planerat under 2026.

## Underskrifter

Lund

  
Jonas Nördén  
Styrelseordförande

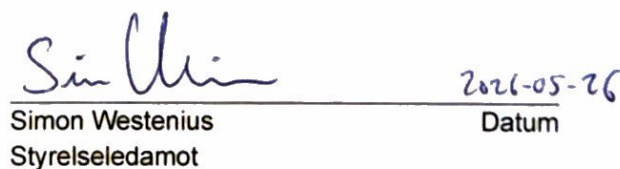
2026-05-26  
Datum

  
Felix Helander  
Styrelseledamot

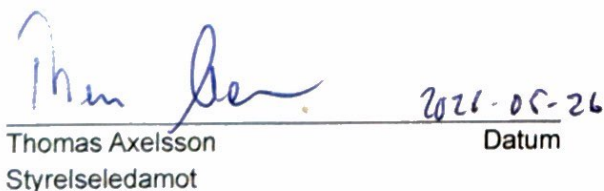
2026-05-26  
Datum

  
Pär Gustafsson  
Styrelseledamot

2026-05-26  
Datum

  
Simon Westenius  
Styrelseledamot

2026-05-26  
Datum

  
Thomas Axelsson  
Styrelseledamot

2026-05-26  
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

  
Bengt Söderlund

21/5/2026