

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen

Kvarteret Södermanland, Lidingö

769603-6271

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarteret Södermanland, 769603-6271, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Fastigheten/Föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södermanland 30 med adress Solstigen 2-4. Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsytan är 1 941 m2 och lokalytan är 358 m2, inkl förråd, tvättstuga, cykelrum, korridor, källargångar, pannrum och garage. Fastigheten är sous terrain. Föreningen disponerar 7 bilplatser och 6 moped/mc-platser i garaget med adress Solstigen 2 sam 14 parkeringsplatser utmed fastigheten Solstigen 2-4.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt. Då fastigheten uppfördes som del av Foresta Hotell så ingår vatten och avlopp i samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, tilläggsförsäkring har tecknats för styrelsen.

Underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig till och med år 2045 och som har antagits av styrelsen. Flera större åtgärder är gjorda de senaste åren (bland annat fönsterrenovering, installation av bergvärme och relining av stammar).

Ordinarie styrelseledamöter

Fram till 250519

Vibeke Tham, ordförande
Robert Saccone, ledamot
Sebastian Lennartsson, ledamot
Karin Widlund, ledamot
Fredrik Lundin, ledamot
Ingela Ottfalk, ledamot
Joakim Jernberg, suppleant
Oskar Olsson, suppleant
David Fouhy, suppleant

From 250519

Vibeke Tham, ordförande
Robert Saccone, ledamot
Sebastian Lennartsson, ledamot
Karin Widlund, ledamot
Fredrik Lundin, ledamot
Ingela Ottfalk, ledamot
Joakim Jernberg, suppleant
Tuva Artell, suppleant

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 st protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte.

Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Revisor

ABC revisionsbyrå, revisor Angelika Thor.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2025.

Medlemsinformation

Under året har inga lägenheter överlåtits.

Städning och fastighetsskötsel

Städning: görs en gång / vecka av EKO städ

Fastighetsskötsel inkl snöskottning och vid behov gräsklippning: Kraft Lidingö Fastighetservice

Kontroll av rökluckor: MP2 Development AB

Kontroll/övervakning av bergvärmeinstallationen: Indoor Living AB

Skadedjursbekämpning: Rentokil

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

Reparationer och underhåll

Utöver vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna samt sedvanligt löpande underhåll har följande reparationer och underhåll skett.

- Inför OVK 2025, har firman Klimat och Fastighetsteknik inventerat ventilationen i alla lägenheterna samt rensat utsugen, eftersom ventilationen har förändrats efter fönsterrenoveringen 2023. OVK är godkänd 251013.
- En informationstavla är inhandlad med medlemmarnas namn och lägenhetsnummer.
- 70 år gamla element är utbytta i fyra lägenheter.
- Fastigheten har både bergvärme och fjärrvärme, och värmecentralen är uppgraderad av Indoor Living AB.

Ekonomi

Föreningen har under året gjorde en avgiftshöjning om 3% from 2025-04-01 för att hantera den ökning av fasta kostnader, däribland vatten, värme, avfallshantering och räntekostnader. Verksamheten har under året ingått förlikning med lokalhyresgäst vilket, tillsammans med juristkostnader belastade årets resultat med omkring 100 tkr. Samtliga mellanhavanden mellan hyresgäst och hyresvärd är därmed slutgiltigt reglerade.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 795 471	1 785 180	1 800 148	1 844 114
Resultat efter finansiella poster	-387 548	-568 965	-1 629 151	-416 544
Soliditet %	38	39	40	44
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	794	777	777	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	81	80	77	
Skuldsättning per m ²	5 422	5 442	5 462	
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	6 268	6 291	6 315	6 335
Sparande per m ²	33	12	141	
Energikostnad per m ²	239	220	209	
Räntekänslighet %	8	8	8	

Kommentar till rättvisande översikt över utvecklingen

Det finns nya nyckeltal upptagna för år 2023, inga jämförelsesiffror har tagits fram för tidigare år.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Kassalikviditet

(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet

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

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

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

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

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

Energikostnad per m²

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

Årets redovisade underskott samt minskningen av likvida medel bedöms inte påverka föreningens förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden på kort eller lång sikt. Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt stabil. Styrelsen fortsätter att prioritera arbetet med att återställa en långsiktigt hållbar ekonomi, där föreningens löpande kostnader täcks av dess intäkter. Åtgärder som övervägs och/eller har vidtagits inkluderar successiva avgiftsjusteringar samt en utredning av möjligheterna att omvandla outnyttjad lokalyta till bostadsrättsyta i syfte att stärka intäktsbasen.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	12 794 416	99 193	-3 896 659	-568 965
Balanseras i ny räkning			-568 965	568 965
Avsättning		261 810	-261 810	
lanspråktagande		-77 030	77 030	
Årets resultat				-387 548
Belopp vid årets utgång	12 794 416	283 973	-4 650 404	-387 548

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-4 650 404
Årets resultat	-387 548
Medel att disponera	-5 037 952
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	238 421
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-60 143
Balanseras i ny räkning	-5 216 230
Summa	-5 037 952

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>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 795 471	1 785 180
Övriga rörelseintäkter	3	94 306	85 093
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		1 889 777	1 870 273
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 353 960	-1 448 783
Förvaltningskostnader	5	-235 265	-135 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 678	-473 000
Övriga rörelsekostnader		0	-46 580
Summa rörelsens kostnader		-1 989 903	-2 103 834
Rörelseresultat		-100 126	-233 561
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		652	1 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 074	-336 502
Summa resultat från finansiella poster		-287 422	-335 404
Resultat efter finansiella poster		-387 548	-568 965
Resultat före skatt		-387 548	-568 965
Årets resultat		-387 548	-568 965

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 239 795	20 640 473
Summa materiella anläggningstillgångar		20 239 795	20 640 473
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 242 595	20 643 273
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		324 991	328 397
Övriga fordringar		186	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 144	37 642
Summa kortfristiga fordringar		378 321	366 226
Kassa och bank			
Kassa och bank		671 024	677 713
Summa kassa och bank		671 024	677 713
Summa omsättningstillgångar		1 049 345	1 043 939
SUMMA TILLGÅNGAR		21 291 940	21 687 212

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 794 416	12 794 416
Fond för yttre underhåll		283 973	99 193
Summa bundet eget kapital		13 078 389	12 893 609
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 650 404	-3 896 660
Årets resultat		-387 548	-568 965
Summa fritt eget kapital		-5 037 952	-4 465 625
Summa eget kapital		8 040 437	8 427 984
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7,8	9 765 000	4 381 250
Summa långfristiga skulder		9 765 000	4 381 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7,8	2 401 250	7 830 000
Förskott från kunder		2 201	0
Leverantörsskulder		62 157	55 827
Aktuella skatteskulder		83 102	80 570
Övriga skulder		308 958	283 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		628 835	627 655
Summa kortfristiga skulder		3 486 503	8 877 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 291 940	21 687 212

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-100 126	-233 561
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		414 387	478 896
Erhållen ränta		652	1 098
Erlagd ränta		-288 074	-336 502
Betald inkomstskatt		2 532	1 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 371	-88 511
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		3 406	-13 001
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-15 501	3 409
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-12 095	-9 592
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		6 330	-122 964
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		14 705	67 197
Ökning/minskning av rörelseskulder		21 035	-55 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 311	-153 870
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		0	-267 919
Avyttring av övriga materiella anläggningstillgångar		0	46 580
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-221 339
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 000	-45 000
Årets kassaflöde		-6 689	-420 209
Likvida medel vid årets början		677 713	1 097 922
Likvida medel vid årets slut		671 024	677 713

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

<i>Rubrik</i>	<i>År</i>
Stomme, grund	120
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Inre UH	120
Rest	120
Bergvärme	50
Stammar	60
Byggnadsinventarie	20
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättningen

Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Verksamhet</i>		
Årsavgifter	1 542 054	1 508 124
Andrahandsuthyrning	22 393	21 783
Hyror garage-/parkeringsplatser	185 600	157 916
Lokalhyror	22 960	74 893
Avgift uteplats	22 464	22 464
Summa	1 795 471	1 785 180

Kommentar

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Hushållsel ingår ej.

Obligatorisk kostnad för bredband och tv om 199 kr/mån samt kostnad för komplement om lägenheten är utrustad med sådan tillkommer.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Intäktsslag</i>		
Överlåtelseavgifter	1 470	5 732
Pantsättningsavgifter	1 176	3 438
Kabel-TV/Bredband	90 744	75 544
Påminnelseavgifter	480	360
Övrigt	436	19
Summa	94 306	85 093

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Fastighetsskötsel	54 151	50 641
Städning	58 229	55 092
Mattor	0	10 533
Förbrukningsmaterial/-inventarie	16 446	27 893
Reparation och löpande underhåll	176 923	326 364
Underhåll enl plan	60 143	77 030
Tvättstugan	12 254	0
El	221 359	193 621
OVK	32 375	0
Värme	205 822	214 410
Indoor Energy Service	26 005	42 106
Vatten	108 139	84 976
Sophämtning	74 576	62 027
Grovsopor/returpapper	14 552	12 798
Snöröjning, sandning	4 913	14 534
Gården	13 485	19 584
Fastighetsförsäkring	93 576	90 784
Fastighetsavgift	83 102	80 570
Kabel-TV/fibernät	97 910	85 820
Summa	1 353 960	1 448 783

Not 5 Förvaltningskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Administrationskostnader	11 218	12 747
Revisionsarvode	30 974	30 866
Kostnader årsstämma	8 063	10 266
Kostnader förenings-/styrelsemöten	14 119	8 957
Arvode ekonomisk förvaltning	63 861	62 808
Konsultarvoden	46 704	0
Medlemskap branschorganisation	4 920	5 460
Bankkostnader	5 406	4 367
Övr externa kostnader	50 000	0
Summa	235 265	135 471

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 046 187	27 882 599
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	267 919
Försäljningar/utrangeringar	0	-104 331
Utgående anskaffningsvärden	28 046 187	28 046 187
Ingående avskrivningar	-7 405 714	-6 990 465
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	0	57 751
Årets avskrivningar	-400 678	-473 000
Utgående avskrivningar	-7 806 392	-7 405 714
Redovisat värde	20 239 795	20 640 473
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 385 000	24 260 000
Mark	24 574 000	28 403 000
Summa taxeringsvärde	52 959 000	52 663 000

Kommentar till not

Varav mark 3 523 487

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	1,01	2026-01-30	2 381 250	2 406 250
Stadshypotek	2,73	2027-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,07	2030-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,91	2028-09-30	3 840 000	3 840 000
Stadshypotek	2,98	2029-10-30	1 945 000	1 965 000
Summa			12 166 250	12 211 250

Kommentar till not

Samtliga lån som förfaller inom ett år har redovisats som kortfristiga under 2025.

Föreningen har för avsikt att förlänga lånen som förfaller under 2026 samt att fortsätta att amortera 45 000 kr/år.

Not 8 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000
Summa ställda säkerheter	12 500 000	12 500 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Verksamhet under det kommande året (2026)

- Inhandla konst att hänga på väggarna i korridoren.
- Förbereda kommande sophantering av ofärgat och färgat glas, metall och plast i ett källsorteringsrum, som idag är cykelrum.
- Förbereda plats för de cyklar som idag står i det utrymme som kommer att bli sophanteringsrum.
- Inhandla ny tvättmaskin.
- Utredda möjligheten att omvandla fastighetens två lokaler till bostäder.
- Vår och höststädning tillsammans med medlemmarna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-22

Lidingö

Datum framgår av den digitala underskriften

Vibeke Tham
Styrelseordförande

Sebastian Lennartsson
Styrelseledamot

Fredrik Lundin
Styrelseledamot

Ingela Ottfalk
Styrelseledamot

Robert Saccone
Styrelseledamot

Karin Widlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ingela Margaretha Ottfalk

Styrelseledamot

Serienummer: 424bafd2028253[...]85a9459acf5c2

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-26 09:25:24 UTC



Eric Sebastian Lennartsson

Styrelseledamot

Serienummer: 622ea567fa87af[...]c9740024b4afe

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-26 09:45:09 UTC



Vibeke Ruth Margareta Tham

Styrelseledamot

Serienummer: 89bc4422edc2f5[...]7fc9c0ddef13e

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-26 13:39:12 UTC



Carl Johan Fredrik Lundin

Styrelseledamot

Serienummer: 8d70e3b29cac6a[...]ea165b4782ffa

IP: 146.75.xxx.xxx

2026-03-27 09:43:27 UTC



Robert Piero Saccone

Styrelseledamot

Serienummer: 98b77ff7acdf35[...]4c1da013bf8c3

IP: 213.65.xxx.xxx

2026-03-30 18:14:22 UTC



Karin Birgitta Larsdotter Widlund

Styrelseledamot

Serienummer: 615d35ec123f7a[...]2f5c591554703

IP: 78.72.xxx.xxx

2026-04-01 19:13:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANGELIKA THOR

Auktoriserad revisor

Serienummer: bd49351b6f175a[...]c923ba59177e9

IP: 212.181.xxx.xxx

2026-04-02 06:16:10 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.