

Årsredovisning 2025

Brf Hemmet 9

769603-9168



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hemmet 9

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 kommit 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-09 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hemmet 9	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 095 kvm och 3 lokaler om 396 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 491 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Ryttare	Ordförande
Daniel Qwist	Styrelseledamot
Maarit Ilona Suopanki	Styrelseledamot
Sandra Lund	Styrelseledamot
Simon Kollberg (avgick november 2025)	Styrelseledamot

Valberedning

Hanna Bergström

Nina Elfving

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (två i förening)

Revisorer

Sverker Andersson Extern revisor Rävissor AB
Arvid Aperia Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-12. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2000** ● Kontrollmättes lägenhetsytorna.
- 2001** ● Renoverades våra fönster.
- 2002** ● Utfördes stambyten, ny tvättstuga.
- 2003** ● Byttes all el.
- 2004** ● Renoverades fasaden, balkonger och tak.
- 2006** ● Renovering av trapphusentré, hiss, nya säkerhetsdörrar, ny ytterport, nya postboxar i entrén, vattenrenare installerades.
- 2007** ● Målades halva fönsterkarmarna plus fönsterblecken, utförd OVK.
- 2009** ● Drog vi in fiberbredband i huset med hjälp av Stockholm Stadsnät.
- 2010** ● Utfördes stambyte av rören i källargolvet. Dessa ingick inte i stambytet 2002.
- 2013** ● Renoverades våra fönster.
- 2015** ● Modernisering av hissen.
- 2017** ● Stamspolning.
- 2018** ● Ny undercentral för att få egen kontroll över värme och vatten.
- 2019** ● Tätade om fönster för att få ned energiförbrukningen, nya tvättmaskiner i tvättstugan.
- 2020** ● Ommålning av trapphus och entré, elektroniskt bokningssystem till tvättstugan togs i drift. Nya postboxar samt installation av nytt passersystem med tagg som låser upp dörrar/postbox Utförd OVK.
- 2023** ● Tätning/reparation av fasaden mot Sysslomansgatan samt mjukfogning runt vissa fönster. De franska balkongerna mot Sysslomansgatan skrapades och målades. Även fönstren på de tre översta våningarna mot Fridhemsgatan tätades/mjukfogades.
- 2024** ● Stamspolning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningens sista hyreslägenhet avyttrats, vilket har tillfört föreningen likvida medel. Delar av likviden har använts till amortering av föreningens lån, vilka under året har minskat med totalt 1 500 000 kronor. Amorteringen har bidragit till att stärka föreningens finansiella ställning och minska framtida räntekostnader.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknat ett nytt hyresavtal med en ny hyresgäst avseende föreningens restauranglokal. Lokalen är därmed fortsatt uthyrd, vilket säkerställer föreningens löpande hyresintäkter och bidrar till en stabil ekonomisk utveckling.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till redovisning enligt K3-regelverket (BFNAR 2012:1) i enlighet med gällande lagkrav. I samband med övergången har föreningen tillämpat komponentavskrivning, vilket har medfört att de årliga avskrivningarna har ökat från cirka 340 tkr till cirka 600 tkr. Övergången innebär att avskrivningarna inte är fullt jämförbara med föregående år. Förändringen påverkar inte föreningens kassaflöde, utan avser enbart en redovisningsteknisk fördelning av fastighetens anskaffningsvärde över dess beräknade nyttjandeperiod.

Föreningen har, med stöd av Nabo, upprättat en uppdaterad underhållsplan. Av planen framgår att de närmast planerade underhållsåtgärderna avser föreningens terrass, vilket planeras att påbörjas under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 966 350	2 285 444	2 154 433
Resultat efter fin. poster	-426 319	-239 034	-639 537
Soliditet (%)	78	75	74,6
Yttre fond	3 964 926	3 893 386	3 570 958
Taxeringsvärde	98 630 000	107 476 000	107 476 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	596	599	612
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,5	53,4	56
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 773	5 558	5 676
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 014	4 591	4 591
Sparande / kvm totalyta, kr	72	57	79
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	33	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	182	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	47	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	278	262	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	4,28	-
Räntekänslighet (%)	8,01	9,28	9

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.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust. Denna förklaras dels av uteblivna hyresintäkter från föreningens lokal under stor del av året till följd av att tidigare lokalhyresgäst avflyttat. Lokalen är numera uthyrd, vilket innebär att hyresintäkterna har återställts inför kommande verksamhetsår.

Resultatet har även påverkats av ändrade redovisningsprinciper som medfört högre avskrivningar. Dessa avskrivningar är av redovisningsteknisk karaktär och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde har under året varit positivt och uppgått till cirka 1,0 mkr. Likviditeten har ytterligare stärkts genom försäljningen av föreningens sista hyresrätt, vilket möjliggjort en extra amortering om 1,5 mkr på föreningens lån.

Mot bakgrund av det positiva kassaflödet, stärkt likviditet samt att lokalen åter är uthyrd bedömer styrelsen att det inte föreligger någon oro kring föreningens ekonomiska ställning framgent.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	30 973 863	-	363 228	31 337 091
Upplåtelseavgifter	8 808 173	-	2 156 772	10 964 945
Fond, yttre underhåll	3 893 386	-	71 540	3 964 926
Balanserat resultat	-7 001 094	-239 034	-71 540	-7 311 668
Årets resultat	-239 034	239 034	-426 319	-426 319
Eget kapital	36 435 294	0	2 093 681	38 528 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 311 668
Årets resultat	-426 319
Totalt	-7 737 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 822
Balanseras i ny räkning	-7 846 809
	-7 737 987

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	1 966 350	2 285 444
Övriga rörelseintäkter	3	506	35 060
Summa rörelseintäkter		1 966 856	2 320 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 371 569	-1 515 431
Övriga externa kostnader	9	-249 594	-178 355
Personalkostnader	10	-94 752	-93 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-605 532	-341 856
Övriga rörelsekostnader		-64 925	0
Summa rörelsekostnader		-2 386 372	-2 129 345
RÖRELSERESULTAT		-419 516	191 159
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		293 269	63 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-300 072	-493 991
Summa finansiella poster		-6 803	-430 192
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-426 319	-239 034
ÅRETS RESULTAT		-426 319	-239 034

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	45 886 914	46 492 446
Summa materiella anläggningstillgångar		45 886 914	46 492 446
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 886 914	46 492 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		236 347	192 130
Övriga fordringar	13	58 363	46 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 190	87 560
Summa kortfristiga fordringar		388 900	326 442
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 951 872	1 942 342
Summa kassa och bank		2 951 872	1 942 342
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 340 772	2 268 784
SUMMA TILLGÅNGAR		49 227 686	48 761 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 302 036	39 782 036
Fond för yttre underhåll		3 964 926	3 893 386
Summa bundet eget kapital		46 266 962	43 675 422
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 311 668	-7 001 094
Årets resultat		-426 319	-239 034
Summa ansamlad förlust		-7 737 987	-7 240 128
SUMMA EGET KAPITAL		38 528 975	36 435 294
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		189 000	227 058
Summa långfristiga skulder		189 000	227 058
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 000 000	11 500 000
Leverantörsskulder		86 478	77 590
Skatteskulder		0	14 451
Övriga kortfristiga skulder		25 015	45 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	398 218	461 008
Summa kortfristiga skulder		10 509 711	12 098 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 227 686	48 761 230

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-419 516	191 159
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	605 532	341 856
Extraordinära intäkter	259 706	0
	445 722	533 015
Erhållen ränta	33 563	63 799
Erlagd ränta	-301 225	-636 696
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	178 060	-39 882
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 458	-47 237
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88 014	56 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 588	-30 444
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 520 000	0
Amortering av lån	-1 500 000	0
Depositioner	-38 058	-82 066
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	981 942	-82 066
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 009 530	-112 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 942 342	2 054 852
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 951 872	1 942 342

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hemmet 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 bredband, 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:

Stomme och grund	0,67 %
Yttertak	20,01 %
Fasader	4,21 %
Balkonger	2,76 %
Fönster	2,86 %
Stamledningar VA	2,96 %
Styr & övervakning	4,71 %
El	2,86 %
Hissar	5,34 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 248 431	1 239 712
Hysesintäkter, bostäder	7 946	47 676
Hysesintäkter, lokaler	940 446	964 259
Kabel-TV/Bredband	48	288
Intäcksreduktion	-266 802	0
Övriga intäkter	36 281	33 509
Summa	1 966 350	2 285 444

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	6	3
Övriga intäkter	500	35 058
Extraordinära intäkter	259 706	0
Summa	260 212	35 060

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	51 208	36 636
Besiktning och service	65 193	78 644
Städning	47 541	42 978
Övrigt	18 300	7 665
Summa	182 242	165 923

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 051	2 311
Bostäder	2 797	0
Lokaler	0	11 487
Tvättstuga	13 180	0
Trapphus/port/entr	2 793	0
Soprum/miljöanläggning	0	2 172
Dörrar och lås/porttele	5 590	11 602
VA	974	4 844
Värme	0	7 157
Ventilation	0	3 625
El	6 335	7 804
Hissar	2 434	2 419
Tak	0	3 552
Fasader	0	46 203
Summa	37 154	103 174

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	39 688
Summa	0	39 688

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	85 600	82 238
Uppvärmning	470 413	456 391
Vatten	135 758	118 634
Sophämtning	109 099	206 944
Summa	800 870	864 207

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 077	26 778
Bredband/Kabeltv	105 070	108 322
Arvode teknisk förvaltning	52 552	37 599
Fastighetsskatt	165 604	169 740
Summa	351 303	342 439

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 129	163
Övriga förvaltningskostnader	60 408	55 203
Juridiska kostnader	79 488	6 094
Revisionsarvoden	15 488	23 701
Ekonomisk förvaltning	48 082	93 194
Konsultkostnader	45 000	0
Summa	249 594	178 355

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	76 200	74 300
Sociala avgifter	18 552	19 404
Summa	94 752	93 704

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	300 903	492 294
Övriga räntekostnader	-831	1 697
Summa	300 072	493 991

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 955 133	55 955 133
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 955 133	55 955 133
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 462 687	-9 124 646
Årets avskrivning	-605 532	-338 041
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 068 219	-9 462 687
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 886 914	46 492 446
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 535 076</i>	<i>8 535 076</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 274 000	37 076 000
Taxeringsvärde mark	62 356 000	70 400 000
Summa	98 630 000	107 476 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 721	46 752
Skattefordringar	3 642	0
Summa	58 363	46 752

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 956	36 966
Fastighetsskötsel	13 307	12 802
Försäkringspremier	10 509	9 961
Bredband	15 800	15 800
Förvaltning	14 618	12 031
Summa	94 190	87 560

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,27 %	5 000 000	5 500 000
Swedbank	2026-03-28	2,27 %	5 000 000	6 000 000
Summa			10 000 000	11 500 000
Varav kortfristig del			10 000 000	11 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	37 853
El	6 652	7 881
Uppvärmning	62 895	59 473
Vatten	23 068	19 852
Löner	97 645	97 645
Utgiftsräntor	1 722	2 875
Förutbetalda avgifter/hyror	189 236	218 429
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	398 218	461 008

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 300 000	19 300 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Stockholm

Daniel Qwist
Styrelseledamot

Erik Ryttare
Ordförande

Maarit Ilona Suopanki
Styrelseledamot

Sandra Lund
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Extern revisor

Arvid Aperia
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 17:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 16:37

DOCUMENT ID:

HyNhXjH5bx

ENVELOPE ID:

S172QiSqZe-HyNhXjH5bx

DOCUMENT NAME:

Brf Hemmet 9, 769603-9168 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

aa44c133c9cb451049368aa4efc551026a6ee33c29d3b3
443ce9496d5c387f0b1b8921b55110aa053635653b6ca
43b2b6545ca6f34c941118cfca3e1e425eab0

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. ERIK JOHAN PERSSON erik.peersson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 16:38 16.03.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 91.245.205.220
2. Sandra Lund sandra.lund1993@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 19:46 16.03.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.77
3. MAARIT ILONA SUOPANKI maana54@icloud.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 19:51 16.03.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.22
4. Daniel Edward Samuel Qwist danielqwisten@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 15:30 16.03.2026 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.204
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 16:12 17.03.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32
6. ARVID APÉRIA arvid.aperia@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:58 23.03.2026 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.130

* 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 Bostadsrättsföreningen Hemmet 9,

769603-9168

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Hemmet 9** för år 2025.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Hemmet 9** för år 2025.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Arvid Aperia
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 18:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 16:37

DOCUMENT ID:

rJm37iScZx

ENVELOPE ID:

Hym2Xjr9-x-rJm37iScZx

DOCUMENT NAME:

RB Hemmet 9.pdf

2 pages

SHA-512:

105ad10d568498d71062b618da8650c05ed91fef46c091
ec5de66ca60dff8f9938c25a2a138ac88f124a9dbbf5aca
3e2631fa7a083c1e331b7a8e55353e5820a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	17.03.2026 16:13 17.03.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32
2. ARVID APÉRIA arvid.aperia@gmail.com	Signed Authenticated	23.03.2026 18:00 23.03.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.130

* 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

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

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