

BRF Bojen 9

  
FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



BJH1SE2d-g-ryfBJB420Wx



Årsredovisning för

# Brf Bojen 9

716411-6969

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

## Innehållsförteckning:

## Sida

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Kassaflödesanalys          | 9     |
| Noter                      | 10-14 |
| Noter till resultaträkning | 11-12 |
| Övriga noter               | 14    |
| Underskrifter              | 15    |

Styrelsen för Brf Bojen 9 (716411-6969) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bojen 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Industrigatan 14. Bojen 9 byggdes år 1935.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-01-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 40    | Lägenheter, bostadsrätt | 2 107           |
| 1     | Lokaler, hyresrätt      | 38              |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-04-23. På stämman deltog 15 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-05-18. 11 medlemmar deltog. På stämman beslutades att vald revisor på ordinarie stämma, Kerstin Lasu, ersätts av Tomas Skoglund. Detta på grund av att Kerstin Lasu varit styrelseledamot under de första månaderna av verksamhetsåret 2025 fram till ordinarie årsstämma.

Ytterligare en extrastämma hölls den 1dec för fyllnadsväl av 3 ledamöter till styrelsen pga avhopp och sjukdom i befintlig styrelse. 19 medlemmar deltog.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn                         | Roll                  |
|------------------------------|-----------------------|
| Sörensson Ludvig             | Kassör                |
| Florén Jonas                 | Sekreterare           |
| Johan Hjalte                 | Ledamot               |
| Ritzén Hans Benny            | Ledamot               |
| Einarsson Robin              | Ledamot               |
| Andersson Sandra             | Ledamot Ekonomi       |
| Lasu Karin Kerstin Elisabeth | Ledamot tf ordförande |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Hjalte, Florén Jonas, Ritzén Hans Benny, Tomas Skoglund, Lasu Karin Kerstin Elisabeth, Andersson Sandra och Camilla Eskilsson.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Tomas Skoglund och Camilla Eskilsson.

Valberedningen har utgjorts av Liss Steimert.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                     |
|-----------|--------------------------------------------|
| 2025      | Renovering av gesimränna mot Industrigatan |
| 2024      | OVK                                        |
| 2023      | Fönster renovering                         |
| 2023      | Radonmätning                               |
| 2023      | SBA Systematisk brandskyddsarbete          |
| 2022-2023 | Stam relining                              |

## Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd                                                                   |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | Takrenovering (tvättning takplåt, byte taksäkerhet, målning skyddsräcke) |

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 50 st. Under året har 12 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 53 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Räkenskapsåret har präglats av många försäljningar och sjukdomar som föranlett förändringar i styrelsen vilket vi har hanterat på ett bra sätt. Föreningen har traditionsenligt genomfört vår-och höst-städning med hjälp av medlemmar som i samband med det fått möjlighet att slänga grovsopor. Brukaravtalet för gräsytan utanför porten har förlängts med 2 år

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Efter räkenskapsårets slut har en vattenskada föranletts av läckage i grannfastigheten fått hanteras. Ekonomisk ersättning kommer att ställas till Brf Bojen 8

### **Uppllysning vid förlust**

Årets negativa resultat beror i första hand på avskrivningskostnader som inte påverkar förenings likviditet. Årets negativa resultat förklaras även av oförutsedda vattenskador och betalning av åtgärder som skall faktureras Brf Bojen 8 under 2026.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2025  | 2024  | 2023   | 2022   |
|----------------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 1 847 | 1 799 | 1 650  | 1 651  |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -112  | -98   | -4 333 | -1 320 |
| Soliditet (%)                    | 25,4  | 25,6  | 25,8   | 46     |

### Nyckeltal

|                                                              |       |      |      |       |
|--------------------------------------------------------------|-------|------|------|-------|
| Årsavgift per kvm Br-yta (kr)                                | 823   | 809  | 747  | 747   |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)                          | 6 001 | 6065 | 6079 | 4325  |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                                 | 6 110 | 6177 | 6192 | 4 405 |
| Sparande per kvm totalyta (kr)                               | 197   | 37   | 37   | 253   |
| Räntekänslighet (%)                                          | 7%    | 8%   | 8%   | 6%    |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                          | 239   | 245  | 212  | 204   |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%) | 93%   | 95%  | 95%  | 95%   |

### Förändringar i eget kapital

|                            | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa     |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid<br>årets ingång | 7 592 495            | 1 724 388                    |                                | -4 528 522             | -98 399           | 4 689 961 |

### Resultatdisposition enl föreningsstämman

|                                           |                  |                  |                |                   |                 |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll |                  |                  | 291 003        | -291 003          |                 |                  |
| Balanseras i ny<br>räkning                |                  |                  |                | -98 400           | 98 399          |                  |
| Årets resultat                            |                  |                  |                |                   | -111 801        | -111 800         |
|                                           | <u>7 592 495</u> | <u>1 724 388</u> | <u>291 003</u> | <u>-4 917 925</u> | <u>-111 801</u> | <u>4 578 161</u> |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 917 925        |
| Årets resultat      | <u>-111 800</u>   |
| Totalt              | <b>-5 029 725</b> |

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre fond (0,3% av tax.värde) | 291 003           |
| Uttag ur yttre fond                            | -236 999          |
| Balanseras i ny räkning                        | <u>-5 083 729</u> |
| Summa                                          | <b>-5 029 725</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                          | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                               |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      | 2   | 1 846 603                 | 1 799 261                 |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 9 295                     | 360                       |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                         |     | <b>1 855 898</b>          | <b>1 799 621</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                       | 3   | -1 276 375                | -1 128 330                |
| Övriga externa kostnader                             |     | -24 047                   | -29 517                   |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |     | -296 556                  | -178 558                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-1 596 978</b>         | <b>-1 336 405</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>258 920</b>            | <b>463 216</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 13 856                    | 87                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -384 577                  | -561 702                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-370 721</b>           | <b>-561 615</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-111 801</b>           | <b>-98 399</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-111 801</b>           | <b>-98 399</b>            |
| <b>Skatter</b>                                       |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-111 801</b>           | <b>-98 399</b>            |



Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 17 468 175 | 17 759 626 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 6   | 1 288      | 6 394      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 17 469 463 | 17 766 020 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |            |            |
| Andelar i finansiella tillgångar             |     | 2 400      | 2 400      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 2 400      | 2 400      |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 17 471 863 | 17 768 420 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 2 615      | -          |
| Övriga fordringar                            |     | 3 546      | 593        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 23 851     | 28 274     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 30 012     | 28 867     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               | 7   | 519 827    | 536 431    |
| Summa kassa och bank                         |     | 519 827    | 536 431    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 549 839    | 565 298    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 18 021 702 | 18 333 718 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 7 592 495         | 7 592 495         |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 1 724 388         | 1 724 388         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 291 003           | -                 |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 9 607 886         | 9 316 883         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -4 917 925        | -4 528 522        |
| Årets resultat                               |     | -111 801          | -98 399           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -5 029 726        | -4 626 921        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>4 578 160</b>  | <b>4 689 962</b>  |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 1 488 632         | -                 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 1 488 632         | -                 |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 11 384 227        | 13 015 525        |
| Leverantörsskulder                           |     | 92 763            | 118 791           |
| Övriga skulder                               |     | 225 521           | 246 076           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 252 399           | 263 364           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 11 954 910        | 13 643 756        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>18 021 702</b> | <b>18 333 718</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 258 920                           | 463 216                           |
| Avskrivningar                                                                       | 296 556                           | 178 558                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -370 721                          | -561 616                          |
|                                                                                     | <u>184 755</u>                    | <u>80 158</u>                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>184 755</b>                    | <b>80 158</b>                     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | -2 615                            | 3 238                             |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | 1 471                             | 52 358                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | -23 948                           | -62 143                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | -33 601                           | -60 529                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>126 062</b>                    | <b>13 082</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna nya långfristiga lån                                                       |                                   | -                                 |
| Amortering av låneskulder                                                           | -142 666                          | -30 713                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-142 666</b>                   | <b>-30 713</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-16 604</b>                    | <b>-17 631</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>536 430</b>                    | <b>554 061</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>519 826</b>                    | <b>536 430</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Definition av nyckeltal:

##### 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 / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det

förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>avskr / år</i> |
|------------------------------|-------------------|
| Byggnad                      | 1,0%              |
| Ombyggnad                    | 2,0%              |
| Maskiner & Inventarier       | 10-20%            |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025             | 2024             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 734 876        | 1 705 023        |
| Hyror                                  | 81 384           | 81 384           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 29 869           | 12 416           |
| Övriga hyresintäkter                   | 474              | 438              |
|                                        | <b>1 846 603</b> | <b>1 799 261</b> |



### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                  | 12 731           | 120 557          |
| Städning                           | 34 189           | 32 557           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller    | 5 404            | 20 782           |
| Trädgårdsskötsel                   | 2 200            | 379              |
| Reparationer                       | 71 324           | 71 853           |
| El                                 | 75 284           | 65 046           |
| Uppvärmning                        | 351 002          | 343 567          |
| Vatten                             | 85 365           | 116 212          |
| Sophämtning                        | 64 284           | 61 728           |
| Försäkringspremie                  | 46 694           | 46 632           |
| Fastighetsavgift bostäder          | 68 960           | 65 200           |
| Fastighetsskatt lokaler            | 10 010           | 10 010           |
| Övriga fastighetskostnader         | 3 948            | 8 384            |
| Kabel-tv/Bredband/IT               | 87 215           | 83 836           |
| Förvaltningsarvode ekonomi         | 54 266           | 52 724           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 19 285           | 8 801            |
| Panter och överlåtelser            | 41 895           | 16 832           |
| Övriga externa tjänster            | 5 320            | 3 230            |
|                                    | <u>1 039 376</u> | <u>1 128 330</u> |

#### Underhåll

|                    |                |  |
|--------------------|----------------|--|
| Planerat underhåll | 136 522        |  |
| Bostäder           | 67 579         |  |
| Rep av tak         | 32 898         |  |
|                    | <u>236 999</u> |  |

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 276 375      1 128 330

### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

|  | 2025     | 2024     |
|--|----------|----------|
|  | <u>-</u> | <u>-</u> |

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

## Noter till Balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 14 898 490        | 14 286 809        |
| -Ombyggnad                              | -                 | 611 681           |
| -Mark                                   | 8 025 000         | 8 025 000         |
|                                         | 22 923 490        | 22 923 490        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -5 163 864        | -4 990 412        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -291 451          | -173 452          |
|                                         | -5 455 315        | -5 163 864        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>17 468 175</b> | <b>17 759 626</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 32 411 000        | 32 411 000        |
| Mark                                    | 64 590 000        | 64 590 000        |
|                                         | 97 001 000        | 97 001 000        |

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         |              |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |              |              |
| -Vid årets början                       | 308 278      | 308 278      |
|                                         | 308 278      | 308 278      |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |              |              |
| -Vid årets början                       | -301 884     | -296 779     |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -5 106       | -5 105       |
|                                         | -306 990     | -301 884     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>1 288</b> | <b>6 394</b> |

### Not 7 Kassa och bank

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 519 827        | 536 431        |
| <b>Summa</b>                     | <b>519 827</b> | <b>536 431</b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare            | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta<br>31/12 | Skuldbelopp<br>2025-12-31 | Skuldbelopp<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek          | 2029-03-01                     | 2,87%          | 639 900                   | 639 900                   |
| Stadshypotek          | 2027-09-01                     | 2,67%          | 848 732                   | 902 620                   |
| Stadshypotek          | 2026-05-27                     | 2,51%          | 11 384 227                | 11 473 005                |
|                       |                                |                | <b>12 872 859</b>         | <b>13 015 525</b>         |
| Varav långfristig del |                                |                | 1 488 632                 |                           |
| Varav kortfristig del |                                |                | 11 384 227                | 13 015 525                |
|                       |                                |                | <b>12 872 859</b>         | <b>13 015 525</b>         |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 16 200 100        | 16 200 100        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>16 200 100</b> | <b>16 200 100</b> |

### Not 10 Eventualförpliktelser

|                                    |      |      |
|------------------------------------|------|------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga | Inga |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |      |      |

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Ludvig Sörensson

Karin Kerstin Elisabet Lasu

Jonas Florén

Johan Hjalte

Benny Hans Ritzén

Robin Einarsson

Sandra Andersson

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

Tomas Skoglund  
Revisor

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.