

Årsredovisning

Brf Norden 9

702001-5348

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norden 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11 - 12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen bildades 1955 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Roslagsbanan 25 i Engelbrekt församling, Stockholms kommun med adress Ruddammsvägen 4 i Stockholm. I föreningens fastighet finns 35 lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt. Några av lägenheterna är sammanslagna till en därför finns bara 31 röstberättigade medlemmar i föreningen.

Fastigheten är taxerad till 76 000 000 kr. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Jakob Wanag (omval) ordförande, Axel Leijonborg (omval), David Andersson (nyval) och Carin Zetterlund (nyval)

med suppleanterna

Emmy Lindberg (nyval) och Axel Wäppling (nyval)

Styrelsen har hållit 10 st protokollförda möten under 2025.

Föreningsärenden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2025 och en extrastämma den 2 december 2025.

En (1) av föreningens lägenheter har överlåtits genom köp samt två (2) lägenheter har överlåtits genom gåva.

Fastigheten

Under 2025 har föreningen lagat och målat skador i entrén, färdigställt ombyggnad av fördelningscentral så alla lägenheter ska kunna uppgradera till 3-fas abonnemang, satt igen läckande takfönster på vinden samt påbörjat åtgärder inför kommande OVK.

I övrigt har styrelsen främst hanterat frågor avseende löpande förvaltning såsom hantering av ansökningar om andrahandsuthyrning och renoveringar, mindre underhåll och planering för större underhållsarbeten.

Fastighetens förvaltning m.m.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av IVEK Företagsbokföring AB. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 049	1 051	1 049	972
Resultat efter finansiella poster	-147	-21	-37	28
Soliditet %	16	18	18	19
Upplåten bostadsrättsyta, kvm	1 669	1 669	1 669	1 669
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	626	626	626	569
Energikostnad (kr) per kvm	285	265	250	219
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 502	2 514	2 526	2 538
Genomsnittlig skuldränta %	2,98	4,46	3,91	1,47
Räntekänslighet %	4	4,02	4,04	4,46
Sparande (kr) per kvm	82	93	127	141

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen har inför 2026 justerat avgiften för att bibehålla ett positivt kassaflöde, en stark kassa samt låga lån. Vi har därför goda möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 595	5 000	1 235 367	-610 204	-20 700
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-20 700	20 700
Avsatt till yttre reparationsfond			90 000	-90 000	
Återföring från yttre rep fond			-26 456	26 456	
Årets resultat					-147 071
Belopp vid årets utgång	382 595	5 000	1 298 911	-694 448	-147 071

	Totalt
Belopp vid årets ingång	992 058
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Avsatt till yttre reparationsfond	0
Återföring från yttre rep fond	0
Årets resultat	-147 071
Belopp vid årets utgång	844 987

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-694 447
Årets resultat	-147 071
<i>Summa</i>	<i>-841 518</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	90 000
Återföring från yttre reparationsfond	-223 243
Balanseras i ny räkning	-708 275
<i>Summa</i>	<i>-841 518</i>

Enligt 38 § föreningens stadgar sker årlig avsättning till fond för yttre underhåll motsvarande föreningens underhållsplan. Återföring från fonden sker i takt med att reparationer utförs.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 048 880	1 051 452
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 048 880	1 051 452
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-814 648	-643 611
Övriga externa kostnader	4	-106 757	-104 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-157 158	-157 338
Summa rörelsekostnader		-1 078 563	-905 534
Rörelseresultat		-29 683	145 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 422	22 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 810	-188 938
Summa finansiella poster		-117 388	-166 618
Resultat efter finansiella poster		-147 071	-20 700
Resultat före skatt		-147 071	-20 700
Årets resultat		-147 071	-20 700

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 432 512	4 456 425
Inventarier, verktyg och installationer	6	30 097	39 967
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 462 609	4 496 392
Summa anläggningstillgångar		4 462 609	4 496 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 011	2 629
Övriga fordringar		57 611	55 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 457	33 328
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		98 079	91 950
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		856 395	961 511
<i>Summa kassa och bank</i>		856 395	961 511
Summa omsättningstillgångar		954 474	1 053 461
SUMMA TILLGÅNGAR		5 417 083	5 549 853

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	382 595	382 595
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	1 298 911	1 235 367
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 686 506</i>	<i>1 622 962</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-694 447	-610 203
Årets resultat	-147 071	-20 700
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-841 518</i>	<i>-630 903</i>
Summa eget kapital	844 988	992 059
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 176 435
Leverantörsskulder	79 947	60 326
Aktuella skatteskulder	117 390	112 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 323	188 368
Summa kortfristiga skulder	4 572 095	4 557 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 417 083	5 549 853

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-29 683	145 918
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	157 158	157 338
Erhållen ränta	8 422	22 320
Erlagd ränta	-125 810	-188 938
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>10 087</i>	<i>136 638</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 129	-4 250
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	34 301	-9 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 259	123 173
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-123 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 375	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	-105 116	103 173
Likvida medel vid årets början	961 511	858 338
Likvida medel vid årets slut	856 395	961 511

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnad	15-100 år
Inventarier	10 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Medlemsavgifter	1 044 288	1 044 288
	Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsuthyrning	3 822	7 164
	Fakturerade kostnader	770	0
		1 048 880	1 051 452

Not 3	Fastighetskostnader	2025	2024
	Elektricitet	53 827	41 903
	Fjärrvärme	320 132	308 585
	Vatten och avlopp	101 422	92 097
	Städning, sophämtning och renhållning	68 634	61 464
	Underhåll och renovering av fastighet	126 936	18 078
	Hiss	32 696	16 537
	Blommor och dekorationer	951	1 114
	Fastighetskatt	60 340	57 050
	Fastighetsförsäkring	49 710	46 783
		814 648	643 611
Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsvaror	603	920
	Reparation och underhåll av tvättstugeutrustning	2 443	0
	Arvode till revisor	20 250	19 875
	Arvode ekonomisk förvaltning	67 908	66 576
	Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöten	1 670	3 668
	Övriga administrationskostnader	8 513	8 176
	Medlemsavgift till Bostadsrätterna	5 370	5 370
		106 757	104 585
Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 729 025	7 729 025
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets anskaffningar	123 375	0
	Utgående anskaffningsvärden	7 852 400	7 729 025
	Ingående avskrivningar	-3 272 600	-3 125 132
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-147 288	-147 468
	Utgående avskrivningar	-3 419 888	-3 272 600
	Redovisat värde	4 432 512	4 456 425
	Taxeringsvärden	76 000 000	75 400 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	171 720	171 720
	Utgående anskaffningsvärden	171 720	171 720
	Ingående avskrivningar	-131 753	-121 883
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 870	-9 870
	Utgående avskrivningar	-141 623	-131 753
	Redovisat värde	30 097	39 967

Not 7	Långfristiga skulder			
Swedbank	Lånebelopp	Bundet till	Ränta	Amortering/år
Företagslån 429-1	1 170 000	rörlig	2,621	
Företagslån 157-1	371 500	rörlig	2,585	
Företagslån 680-3	708 228	rörlig	2,621	
Företagslån 681-1	724 478	rörlig	2,514	
Företagslån 684-5	447 229	rörlig	2,514	
Företagslån 695-4	755 000	rörlig	2,514	20 000
Summa	4 176 435			20 000
Kortfr del av långfr skulder				
Amortering under 2026	-20 000			
Lån för villkorsändring 2026	-4 156 435			
Summa långfristiga skulder	0			

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 613 185	4 613 185
	Summa ställda säkerheter	4 613 185	4 613 185

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-05

UNDERSKRIFTER

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jakob Wanag
Styrelseordförande

Axel Leijonborg

Carin Zetterlund

David Andersson

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

Bengt Beergrehn
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."

CARIN ZETTERLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 232dc392edcca8[...]78ad68d2716a7

IP: 95.205.xxx.xxx

2026-05-07 06:16:23 UTC



AXEL LEIJONBORG

Styrelseledamot

Serienummer: ca60eb9ffa5d8d[...]68825e1f36516

IP: 82.100.xxx.xxx

2026-05-07 08:56:31 UTC



David Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 2651a5e8a93a25[...]28eb1cacd6f65

IP: 89.37.xxx.xxx

2026-05-07 19:44:20 UTC



JAKOB WANAG

Ordförande

Serienummer: 7c88f41fd3e1d3[...]ba7eeb222eb05

IP: 144.63.xxx.xxx

2026-05-08 08:56:06 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 90.226.xxx.xxx

2026-05-10 09:36:25 UTC



Penneo dokumentnyckel: GIWJZ-BQJJB-ZYUKU-N8VHC-QQHFP-CL9VK

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.