



Årsredovisning 2025

Brf Buffeln 9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Buffeln 9 med säte i Göteborg org.nr. 716443-9841 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Olskroken 25:9	1986-01-16	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	56
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	750
4	garageplatser	48
6	p-platser	0
Totalt 26 objekt		854

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 3 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Katarina Tham	Ordförande	2024-01-09
Arne Andersson	Ledamot	2020-05-28
Sara Åhman	Ledamot	2025-05-21
Hannes Sallstedt	Suppleant	2024-06-16
Emma Björnerud	Suppleant	2025-05-21



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Tham, Arne Andersson och Sara Åhman.

Revisorer har varit: Jan-Henrik Elam med Håkan Abrahamsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Skystedt och Jonathan Östlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-07.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll, reparationer och investeringar gjorts:

- Justering av låsanordningar vid entréportar
- Underhåll av elinstallationer på vinden och källaren avseende trasiga lampknappar, kopplingsdosor och eluttag
- Skrapning och målning av samtliga garageportar
- Besiktning av dagvattenbrunn och justering av fästanordningen
- Påbörjat nedmontering av kakel i torkrum inför renovering
- Underhållsmålning av utvändiga trappräcken
- Nytt lokalyreskontrakt framtaget och undertecknat
- Två städdagar har genomförts för att underhålla fastigheten och den gemensamma trädgården.

Under året har amorteringar på lån gjorts med 709 705 kr.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	434	415	430	359	337
Skuldsättning, kr/kvm	1 342	2 303	2 303	2 303	2 303
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 528	2 475	2 475	2 475	2 475
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	246	249	241	245	199
Årsavgifter, kr/kvm	783	753	738	683	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	78	78	78	78
Totala intäkter, kr/kvm	872	895	879	811	768
Nettoomsättning, tkr	744	722	703	654	619
Resultat efter finansiella poster, tkr	299	221	-1	238	149
Soliditet, %	90	84	84	84	84

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I år 2025 och framgent räknas totala garageytor med i detta nyckeltal.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 368 270	0	0	1 368 270
Uppskrivningsfond, kr	10 039 670	0	0	10 039 670
Underhållsfond, kr	558 593	0	198 750	757 343
S:a bundet eget kapital, kr	11 966 533	0	198 750	12 165 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 266 295	220 524	-198 750	-1 244 521
Årets resultat, kr	220 524	-220 524	298 544	298 544
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 045 771	0	99 794	-945 977
S:a eget kapital, kr	10 920 762	0	298 544	11 219 306

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 250 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 045 771
Årets resultat, kr	298 544
Reservation till underhållsfond, kr	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-945 977

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-945 977

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	743 862	721 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	909	0
Summa Rörelseintäkter		744 771	721 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-383 628	-434 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 790	-37 874
Personalkostnader	Not 6	-50	-75
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-50 848	-50 848
Summa Rörelsekostnader		-468 316	-523 268
Rörelseresultat		276 455	198 382
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 961	44 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-15 872	-22 400
Summa Finansiella poster		22 089	22 142
Resultat efter finansiella poster		298 544	220 524
Resultat före skatt		298 544	220 524
Årets resultat		298 544	220 524

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	11 266 460	11 317 308
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 266 460	11 317 308
Summa Anläggningstillgångar		11 266 460	11 317 308

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	30
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	158 485	225 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	29 966	29 843
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		188 451	255 637
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	250 000	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		250 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	817 437	964 624
<i>Summa Kassa och bank</i>		817 437	964 624
Summa Omsättningstillgångar		1 255 889	1 620 261
Summa Tillgångar		12 522 349	12 937 569

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 16	1 368 270	1 368 270
Uppskrivningsfond	Not 17	10 039 670	10 039 670
Fond för yttre underhåll	Not 18	757 343	558 593
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		12 165 283	11 966 533
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	Not 19	-1 244 521	-1 266 296
Årets resultat	Not 20	298 544	220 524
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-945 977	-1 045 771
Summa Eget kapital		11 219 306	10 920 762

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	0	1 146 240
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	1 146 240
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 146 240	709 705
Leverantörsskulder	Not 22	48 036	50 595
Skatteskulder	Not 23	2 275	2 584
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	7 094	9 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	99 398	97 735
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 303 043	870 567
Summa Skulder		1 303 043	2 016 807
Summa Eget kapital och skulder		12 522 349	12 937 569

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	276 455	198 382
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	50 848	50 848
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	50 848	50 848
Erhållen ränta	39 474	42 517
Erlagd ränta	-17 504	-22 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	349 273	269 347
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 877	10 937
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 427	17 522
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	450	28 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 723	297 807
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-709 705	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-709 705	0
Årets kassaflöde	-359 982	297 807
Likvida medel vid årets början	1 581 197	1 283 391
Likvida medel vid årets slut	1 221 215	1 581 197

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	2,5 %
Avskrivningstid på elsystem och relining	5 %
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 %
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	587 292	564 732
	Hyror lokaler	92 964	91 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	66 231	67 496
	Hyror övrigt	612	612
	Övriga primära intäkter	2 043	2 578
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	749 142	726 930
	Hysesbortfall	-5 280	-5 280
	<i>Summa</i>	-5 280	-5 280
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	743 862	721 650
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	909	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	909	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-82 583	-85 092
	Snö och halk-bekämpning	0	-633
	Reparationer	-10 391	-23 200
	Planerat underhåll	-21 250	-63 219
	El	-21 492	-16 701
	Uppvärmning	-135 588	-140 715
	Vatten	-53 292	-43 351
	Sophämtning	-19 784	-17 977
	Fastighetsförsäkring	-9 862	-8 578
	Kabel-TV och bredband	0	-6 065
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-29 386	-28 940
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-383 628	-434 471

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 628	-7 147
	Konsultkostnader	-28 819	-25 341
	Föreningsverksamhet	-1 569	-966
	Övriga förvaltningskostnader	-1 774	-4 420
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-33 790	-37 874
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Löner och övriga ersättningar	-50	-75
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-50	-75
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-50 848	-50 848
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-50 848	-50 848
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	4 968	8 420
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	32 993	36 122
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	37 961	44 542
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-15 872	-22 400
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-15 872	-22 400

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 030 314	2 030 314
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 747 000	10 747 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 777 314	12 777 314
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 460 006	-1 409 158
	Årets avskrivningar	-50 848	-50 848
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 510 854	-1 460 006
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 266 460	11 317 308
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 400 000	7 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	391 000	492 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	134 000	120 000
	<i>Summa</i>	17 725 000	19 012 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	1 875 000	1 875 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	1 875 000	1 875 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	75 739	75 739
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	75 739	75 739
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-75 739	-75 739
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-75 739	-75 739
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	153 778	216 573
	Övriga fordringar	4 707	9 190
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	158 485	225 763

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	512	2 025
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 454	27 818
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	29 966	29 843
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	250 000	400 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	250 000	400 000
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	AROS	817 437	964 624
	<i>Summa Kassa och bank</i>	817 437	964 624
Not 16	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	1 368 270	1 368 270
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	1 368 270	1 368 270
Not 17	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Uppskrivningsfond</i>		
	Uppskrivningsfond mark	10 039 670	10 039 670
	<i>Summa Uppskrivningsfond</i>	10 039 670	10 039 670
Not 18	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	757 343	558 593
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	757 343	558 593

Not 19	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat	-1 244 521	-1 266 296
---------------------	------------	------------

<i>Summa Balanserat resultat</i>	-1 244 521	-1 266 296
----------------------------------	-------------------	-------------------

Not 20	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat	298 544	220 524
----------------	---------	---------

<i>Summa Årets resultat</i>	298 544	220 524
-----------------------------	----------------	----------------

Not 21	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,10%	2026-09-01	800 000	0
Stadshypotek	1,10%	2026-09-01	209 468	0
Stadshypotek	1,10%	2026-09-01	136 772	0
			1 146 240	0

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	1 146 240
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	1 146 240
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,10%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 22	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	48 036	50 595
--------------------	--------	--------

<i>Summa Leverantörsskulder</i>	48 036	50 595
---------------------------------	---------------	---------------

Not 23	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	2 275	2 584
---------------	-------	-------

<i>Summa Skatteskulder</i>	2 275	2 584
----------------------------	--------------	--------------

Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	1 453	4 307
	Övriga kortfristiga skulder	5 641	5 641
	<i>Summa Övriga skulder</i>	7 094	9 948

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	74 277	69 140
	Upplupna räntekostnader	1 016	2 648
	Övriga upplupna kostnader	24 105	25 947
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	99 398	97 735

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07.

Revisionsberättelse 2026

Undertecknad är vald som revisor i brf "Buffeln 9"

Jag har granskat räkenskaper/ bankkonton/bokslut/styrelsens dokument under 2025

Det i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkning överensstämmer med granskad bokföring

Jag tillstyrker:

Att balans- och resultaträkning fastställs

Att årets (2025) resultat överförs i ny räkning

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2025

Jan Elam

Revisor I brf Buffeln 9

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Buffeln 9 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574637702**

Katarina Tham

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 22:15:14



Arne Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:16:58



Sara Åhman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:40:25



Jan-Henrik Elam

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:23:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Buffeln 9 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574982827**

Jan-Henrik Elam

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 22:59:50



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.