

Årsredovisning 2025

Brf Hälsan 9

769600-3255



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hälsan 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 1994-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 1994-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsan 9	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 652 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 652 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tove Bångstad	Ordförande
Göran Erik Wallin	Styrelseledamot
William Engellau	Styrelseledamot
Sofie Gunilla Neckmar Arvidsson	Styrelseledamot

Valberedning

Niclas Berggren

Firmateckning

Föreningens firm tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Jan Einar Daniel Ejderberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2000	●	Kabel-TV
2011	●	Fönster
2014	●	Bredband Undercentral/värmesystem
2015	●	Stamspolning
2020	●	Målning av sophus
2023	●	OVK besiktning Ny tvättmaskin Frånluftfläkt i B-huset

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsförvaltning Sundbergs AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för 2025 har belastats med 246.000 kr pga den uppkomna vattenskadan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 733 071	1 598 202	1 447 992	1 272 960
Resultat efter fin. poster	-365 309	-160 460	-201 106	-565 435
Soliditet (%)	97	98	98	99
Yttre fond	3 750 958	3 285 958	2 904 670	2 620 170
Taxeringsvärde	149 000 000	155 000 000	155 000 000	155 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	653	603	546	480
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,7	98,6	95,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-75	3	19	-82
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	13	41	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	176	160	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	36	27	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	225	229	217
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har beslutat att höja avgiften för att få ekonomin i balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 939 735	-	-	32 939 735
Upplåtelseavgifter	3 735 722	-	-	3 735 722
Fond, yttre underhåll	3 285 958	-	465 000	3 750 958
Balanserat resultat	-9 276 875	-160 460	-465 000	-9 902 335
Årets resultat	-160 460	160 460	-365 309	-365 309
Eget kapital	30 524 080	0	-365 309	30 158 771

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 902 335
Årets resultat	-365 309
Totalt	-10 267 644

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	447 000
Balanseras i ny räkning	-10 714 644
	-10 267 644

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	1 733 071	1 598 202
Övriga rörelseintäkter	3	5 217	4 999
Summa rörelseintäkter		1 738 288	1 603 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-1 803 632	-1 549 586
Övriga externa kostnader	9	-126 525	-75 765
Personalkostnader	10	-27 977	-27 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 652	-167 652
Summa rörelsekostnader		-2 125 786	-1 820 981
RÖRELSERESULTAT		-387 498	-217 779
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 211	57 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-22	-48
Summa finansiella poster		22 189	57 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-365 309	-160 460
ÅRETS RESULTAT		-365 309	-160 460

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	28 380 872	28 544 024
Maskiner och inventarier	13	34 822	39 322
Summa materiella anläggningstillgångar		28 415 694	28 583 346
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 415 694	28 583 346
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 554	27 273
Övriga fordringar	14	1 649	1 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	229 466	217 209
Summa kortfristiga fordringar		245 669	246 102
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 323 667	2 437 182
Summa kassa och bank		2 323 667	2 437 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 569 336	2 683 284
SUMMA TILLGÅNGAR		30 985 030	31 266 630

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 675 457	36 675 457
Fond för yttre underhåll		3 750 958	3 285 958
Summa bundet eget kapital		40 426 415	39 961 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 902 335	-9 276 875
Årets resultat		-365 309	-160 460
Summa fritt eget kapital		-10 267 644	-9 437 335
SUMMA EGET KAPITAL		30 158 771	30 524 080
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		153 586	112 065
Skatteskulder		5 578	2 852
Övriga kortfristiga skulder		347 963	344 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	319 132	283 088
Summa kortfristiga skulder		826 259	742 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 985 030	31 266 630

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-387 498	-217 779
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	167 652	167 652
	-219 846	-50 127
Erhållen ränta	22 211	57 367
Erlagd ränta	-22	-48
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-197 657	7 192
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	433	-61 361
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	83 709	54 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-113 515	436
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-113 515	436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 437 182	2 436 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 323 667	2 437 182

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hälsan 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 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:

Byggnad	0,50 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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.

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	1 731 054	1 598 104
Övriga intäkter	2 017	98
Summa	1 733 071	1 598 202

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Erhållna bidrag	5 220	0
Försäkringsersättning	0	5 000
Summa	5 217	4 999

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	30 818	40 163
Städning	63 500	71 152
Övrigt	52 201	2 835
Besiktning och service	37 166	49 132
Trädgårdsarbete	0	368
Summa	183 685	163 650

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	246 364	14 523
Bostäder VVS	825	0
Trapphus/port/entr	7 051	0
Dörrar och lås/porttele	1 925	15 212
VA	0	23 153
Värme	688	0
El	2 523	2 388
Hissar	45 438	8 218
Försäkringsärende/vattenskada	0	190 859
Temp. rep und eller projekt	43 563	0
Summa	348 376	254 353

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel*	125 182	35 301
Uppvärmning	470 081	466 571
Vatten	105 696	95 518
Sophämtning	83 593	77 575
Summa	784 552	674 965

*45 tkr av årets utfall av Fastighetsel, avser justerad periodisering från 2024

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 642	47 680
Självrisker	20 561	0
Tomträttsavgälder	351 900	351 900
Kabel-TV	9 920	9 768
Fastighetsskatt	49 996	47 270
Summa	487 019	456 618

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 612	2 860
Övriga förvaltningskostnader	19 996	16 009
Juridiska kostnader	41 125	0
Ekonomisk förvaltning	57 792	56 896
Summa	126 525	75 765

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	22 500	22 500
Sociala avgifter	5 477	5 477
Summa	27 977	27 977

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	22	48
Summa	22	48

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 781 119	32 781 119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 781 119	32 781 119
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 237 095	-4 073 943
Årets avskrivning	-163 152	-163 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 400 247	-4 237 095
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 380 872	28 544 024
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	88 000 000	102 000 000
Summa	149 000 000	155 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 114	114 114
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 114	114 114
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-74 792	-70 292
Årets avskrivning	-4 500	-4 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-79 292	-74 792
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 822	39 322

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 649	1 620
Summa	1 649	1 620

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 279	14 569
El	0	45 402
Försäkringspremier	51 413	49 968
Kabel-TV	2 502	2 480
Tomträtt	140 900	87 975
Förvaltning	17 372	16 815
Summa	229 466	217 209

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 961	9 188
Fastighetsskötsel	2 250	0
El	7 154	2 582
Uppvärmning	64 656	62 058
Vatten	17 655	15 929
Löner	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
Förutbetalda avgifter/hyror	154 317	134 192
Summa	319 132	283 088

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Stockholm

Tove Bångstad
Ordförande

Göran Erik Wallin
Styrelseledamot

Sofie Gunilla Neckmar Arvidsson
Styrelseledamot

William Engellau
Styrelseledamot

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

Jan Einar Daniel Ejderberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 21:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2026 15:08

DOCUMENT ID:

BJAnBIheze

ENVELOPE ID:

HJRnHLngzl-BJAnBIheze

DOCUMENT NAME:

Brf Hälsan 9, 769600-3255 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

17 pages

SHA-512:

4995565a0c1e6ba3cb53ecd082ec2aa363eb78c579af94
c596c6bf630e78c2c1f3519e18572ecef9bb1aa6d7c2f5
f6a9b3c5173d4c92ea8237f597eaa1ee220

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. TOVE BÅNGSTAD tove.bangstad@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 18:27 02.06.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.187
2. GÖRAN ERIK WALLIN gnwal@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 18:28 02.06.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.170
3. SOFIE GUNILLA NECKMAR ARVIDSSON sofie.arvidsson@yahoo.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 18:31 02.06.2026 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.38
4. John William Engellau williamengellau@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 21:48 04.06.2026 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.207.135
5. Daniel Ejderberg daniel.ejderberg@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 21:53 04.06.2026 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.110.243

* 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 Brf Hälsan 9

Organisationsnummer 769600-3255

Uppdrag och inriktning

Jag har utsetts av föreningsstämman till lekmannarevisor i Bostadsrättsföreningen Hälsan 9 och har granskat verksamhetsåret 2025. Granskningen syftar till att bedöma om styrelsen har förvaltat föreningen i enlighet med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar, samt om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning.

Lekmannarevisorn ersätter inte en auktoriserad revisor. Granskningen är inte utformad för att ge samma säkerhet som en revision enligt god revisionssed.

Granskningens omfattning

Granskningen har omfattat:

- Styrelsens protokoll från samtliga möten under räkenskapsåret
- Årsredovisningens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys
- Bokföringen i form av SIE-fil för räkenskapsåret 2025
- Stämmoprotokollet från ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2025
- Föreningens stadgar, senast ändrade vid stämman den 30 juni 2025
- Annan relevant dokumentation som rör föreningens förhållanden och styrelsens arbete

Iakttagelser

Förvaltning och stadgeenlighet

Styrelsen har i allt väsentligt agerat inom sin befogenhet och i enlighet med föreningens stadgar. Jag har inte funnit belägg för att styrelsen fattat beslut som kräver stämmobeslut utan att sådant inhämtats.

Styrelsen har under räkenskapsåret diskuterat en eventuell försäljning av föreningens barnvagnsrum. Revisorn vill understryka att en sådan avyttring bör ses som en del av en långsiktig ekonomisk plan snarare än en fristående åtgärd och att avhändelse av fast egendom kräver föreningsstämmans bemyndigande. För att kapitalet ska komma föreningen till långsiktig nytta bör framtida stämma ta ställning till hur en eventuell likvid disponeras — förslagsvis i samband med att en underhållsplan och en ekonomisk flerårsplan presenteras för medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2024 inträffade en vattenskada i fastigheten. Under 2025 har jurist anlitats av styrelsen. Baserat på juridiska utlåtanden har styrelsen framställt formellt krav om ca 330 000 kronor mot enskild medlem i föreningen. Efter räkenskapsårets slut har kravet bestritts av medlemmen. Någon fordran har därför inte redovisats i räkenskaperna för 2025.

Ekonomisk ställning och resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 365 309 kr för räkenskapsåret 2025, jämfört med ett negativt resultat om 160 460 kr föregående år.

Föreningen saknar räntebärande lån, vilket är en styrka. De likvida medlen uppgår till 2 323 667 kr. Revisorn noterar att yttre fonden bokföringsmässigt uppgår till 3 750 958 kr men att fondkapitalet inte i sin helhet har täckning i likvida medel — en differens om cirka 1 400 000 kr. Föreningen är därmed beroende av lånefinansiering eller utökade avgiftsuttag för att finansiera större underhållsinsatser.

Den genomförda avgiftshöjningen om 15 procent, som trädde i kraft den 1 juli 2025, är ett således ett steg i rätt riktning men skulle ha gynnats av att sättas i längre och större ekonomiskt perspektiv.

Underhållsplan

Föreningen har under hösten 2025 beställt underlag för en K3-underhållsplan via förvaltaren. Status på detta arbete är vid revisionens genomförande oklar. En aktuell underhållsplan är en förutsättning för att fondavsättningens storlek och syfte ska kunna bedömas samt för att föreningens medlemmar korrekt ska kunna värdera föreningens framtida ekonomiska ställning.

Bokföring och redovisning

Bokföringen är i allt väsentligt korrekt och konsistent.

Uttalanden

Baserat på min granskning föreslår jag att föreningsstämman:

- *Fastställer resultaträkning och balansräkning för räkenskapsåret 2025*
- *Godkänner styrelsens förslag till resultatdisposition*
- *Beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025*

Revisorn vill dock uppmärksamma stämman på att föreningens ekonomiska situation kräver ett aktivt ställningstagande från styrelsen vad gäller en långsiktig plan för att uppnå ett hållbart ekonomiskt resultat, inklusive en uppdaterad underhållsplan.

Stockholm vid datum för den digitala signeringen

Daniel Ejderberg

Lekmannarevisor, Bostadsrättsföreningen Hälsan 9



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 21:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2026 15:08

DOCUMENT ID:

ry1THlhgzg

ENVELOPE ID:

B1C3SUnlze-ry1THlhgzg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 2025 Brf Ha?lsan 9.pdf

2 pages

SHA-512:

620bd5236491a479bc2dc1ee642b7b719dd5184bafc18
ad417076135553ead0bd43642f9f27879fea5ef144e383d
eeb83fbd0992246af29782fe7dc21027d1dd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daniel Ejderberg	Signed	04.06.2026 21:55	eID	Swedish BankID
daniel.ejderberg@gmail.com	Authenticated	04.06.2026 21:54	Low	IP: 94.137.110.243

* 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