

Årsredovisning 2025

BF Vårt Hem nr 9 upa

702002-5602



Välkommen till årsredovisningen för BF Vårt Hem nr 9 upa

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostad.

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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosen 18	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 25 bostäder om totalt 1 700 kvm och 3 lokaler om 295 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jesper Björn Thor	Ordförande
Julia Grennard	Kassör
Ebba Maria Larsson	Styrelseledamot
Hans Daniel Jonsäter	Styrelseledamot
Carl Fredrik Gustaf Samuelsson	Suppleant
Susanna Lundell	Suppleant

Valberedning

Jim Johansson
Tommy Gärd

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Nils Waldemarson Internrevisor
Siv Axelsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2061.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Ny värmeväxlare installerad av AB Energiekonomi
- 2002-2020** ● Badrum i lgh 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,18,21,23,24,25
Partiella stambyten av avloppsstammar o i samband med detta
- 2003** ● Byte av elstammar i gårdshus
- 2006-2007** ● Montering av balkonger
- 2006-2008** ● Ny elcentral, ny matarkabel, elstambyte gathuset, undercentral gårdshuset
- 2006-2019** ● Partiella stambyten av avloppsstammar kök i lgh 7,9,12,19
- 2010** ● Fasadrenovering
- 2013-2015** ● Byte av gårdsbjälklag
- 2014** ● Hissrenovering (nytt maskineri och korg) gathus
- 2015** ● Nya källarförråd
- 2017** ● Tre nya vindslägenheter
Ny hiss i gårdshuset
Byte av tak på gat och gårdshus
Nya säkerhetsdörrar
- 2018** ● Renovering av fönster
- 2020** ● OVK besiktning
- 2020-2021** ● Radonmätning

- 2020-2021** ● Påbörjat byte av radiatorventiler
- 2021** ● Byte av horisontella stamledningar i källaren
Byte av termostater och injustering av värmesystem
Installation av nytt inpasseringssystem
- 2022** ● Ny underhållsplan upprättad
Byte av elmätare i lägenheterna
Installation av nya torktumlare och torkskåp
Målning av innerdörrar i gathusets entré
- 2023** ● Renovering av golv i lägenhet där fukt orsakat mögel
Ombyggnation av källarlokal 200 kvm för uthyrning
Igenläggning av håll; 2 ggr 7 meter, i gårdsbjälklaget
Branddörrar i gathusets källare
Reparation av fasad pga fukt - ersatt av grannfastigheten

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av källare till följd av läckage
- 2026-2030** ● Byte av fjärrvärmecentral kommer ske under de närmaste femårsperioden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har styrelsen fortsatt arbetet med att driva frågan om det kontobedrägeri som drabbade föreningen 2023. Med hjälp av advokatfirman Sandart & Partners överklagades Folksams beslut till kundombudsmannen, men fick återigen avslag. Styrelsen beslutade sedan att lägga ned ärendet, då inga medlemmar såg att det fanns något att vinna på att driva det vidare till rättegång.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har hyresavtalet avseende källarlokalen överlåtits från True Workout (True AB) till HYPR Hälsingegatan AB. Den nya hyresgästen bedriver, liksom tidigare hyresgäst, gymverksamhet i lokalen. Hyresavtalet har överlåtits i sin helhet utan ändringar av avtalets innehåll.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har ett läckage till en källarlokal konstaterats. Vidtagna undersökande åtgärder har ännu inte lett till att läckagets grundorsak kunnat fastställas. Styrelsen har därför anlitat externa konsulter för fortsatt utredning. Arbetet med att utreda och åtgärda läckaget bedöms fortsätta under kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 736 436	1 748 125	1 457 611	1 236 062
Resultat efter fin. poster	4 957	-117 003	-1 128 843	-21 095
Soliditet (%)	53	53	53	68
Yttre fond	1 435 607	1 211 405	987 203	763 001
Taxeringsvärde	80 255 000	74 734 000	74 734 000	74 734 000
Årsavgift / kvm upplåten bostad, kr	596	587	563	180
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,5	56,6	64,9	24,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostad, kr	5 099	5 099	5 295	2 923
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 345	4 345	4 512	2 486
Sparande / kvm totalyta, kr	287	190	-358	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	26	24	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	154	159	150	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	44	36	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	226	230	209	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,01	4,78	2,04
Räntekänslighet (%)	8,55	8,69	9,41	16,24

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 bostadssyta 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 bostad och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	275 428	-	-	275 428
Upplåtelseavgifter	14 586 712	-	-	14 586 712
Fond, yttre underhåll	1 211 405	-	224 202	1 435 607
Balanserat resultat	-5 584 401	-117 003	-224 202	-5 925 606
Årets resultat	-117 003	117 003	4 957	4 957
Eget kapital	10 372 140	0	4 957	10 377 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 925 606
Årets resultat	4 957
Totalt	-5 920 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 765
Att från yttre fond i anspråk ta	-71 541
Balanseras i ny räkning	-6 089 873
	-5 920 649

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	1 736 436	1 748 125
Övriga rörelseintäkter	3	27 703	14 262
Summa rörelseintäkter		1 764 139	1 762 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-924 389	-850 431
Övriga externa kostnader	9	-87 816	-190 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 844	-495 228
Övriga rörelsekostnader	10	-12 034	0
Summa rörelsekostnader		-1 520 083	-1 535 731
RÖRELSERESULTAT		244 056	226 656
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		11 560	11 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-250 659	-354 738
Summa finansiella poster		-239 099	-343 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 957	-117 003
ÅRETS RESULTAT		4 957	-117 003

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	18 167 788	18 562 888
Maskiner och inventarier	13	56 627	65 051
Summa materiella anläggningstillgångar		18 224 415	18 627 939
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 227 215	18 630 739
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 913
Övriga fordringar	15	13 487	15 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	66 725	62 878
Summa kortfristiga fordringar		80 212	85 988
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 199 243	768 315
Summa kassa och bank		1 199 243	768 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 279 455	854 303
SUMMA TILLGÅNGAR		19 506 670	19 485 042

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 862 139	14 862 139
Fond för yttre underhåll		1 435 607	1 211 405
Summa bundet eget kapital		16 297 746	16 073 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 925 606	-5 584 401
Årets resultat		4 957	-117 003
Summa fritt eget kapital		-5 920 649	-5 701 404
SUMMA EGET KAPITAL		10 377 097	10 372 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		84 800	84 800
Summa långfristiga skulder		2 084 800	84 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	6 669 000	8 669 000
Leverantörsskulder		51 173	58 537
Övriga kortfristiga skulder		14 630	19 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	309 970	280 637
Summa kortfristiga skulder		7 044 773	9 028 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 506 670	19 485 042

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	244 056	226 656
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	495 844	495 228
	739 900	721 884
Erhållen ränta	660	429
Erlagd ränta	-251 351	-395 388
Erhållen utdelning	10 900	10 650
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	500 109	337 575
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 776	62 117
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 363	54 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	523 248	454 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-92 320	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 320	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-333 333
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-333 333
ÅRETS KASSAFLÖDE	430 929	120 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	768 315	647 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 199 243	768 315

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Vårt Hem nr 9 upa 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 bredband, fondavsättningar, 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	2,70 %
Om- och tillbyggnad	1,36 - 4,76 %
Maskiner	10,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	960 568	944 942
Balkongavgift	14 484	14 484
Hysesintäkter, lokaler	632 191	639 874
Hysesintäkter, förråd	18 900	18 725
Intäkter internet	38 700	38 700
Övriga intäkter	21 513	55 435
Andrahandsuthyrning	50 080	35 965
Summa	1 736 436	1 748 125

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	8 527	14 262
Återvunnen moms	19 176	0
Summa	27 703	14 262

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	2 849	3 031
Städning	53 748	47 432
Besiktning och service	19 924	10 620
Trädgårdsarbete	1 980	3 287
Summa	78 501	64 370

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	48 128	65 270
Summa	48 128	65 270

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	71 541	0
Summa	71 541	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	49 179	52 022
Uppvärmning	307 082	317 909
Vatten	94 118	88 354
Sophämtning	59 404	53 982
Summa	509 783	512 267

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 381	86 874
Bredband	44 406	43 560
Fastighetsskatt	75 650	78 090
Summa	216 437	208 524

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 392	1 882
Juridiska kostnader	114	90 984
Övriga förvaltningskostnader	24 902	35 137
Ekonomisk förvaltning	46 467	44 654
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	7 350	11 462
Bankkostnader	6 591	5 953
Summa	87 816	190 072

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	12 034	0
Summa	12 034	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	250 356	354 738
Övriga räntekostnader	303	0
Summa	250 659	354 738

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 069 863	24 069 863
Årets inköp	92 320	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 162 183	24 069 863
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 506 975	-5 020 171
Årets avskrivning	-487 420	-486 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 994 395	-5 506 975
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 167 788	18 562 888
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>321 000</i>	<i>321 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 175 000	23 739 000
Taxeringsvärde mark	52 080 000	50 995 000
Summa	80 255 000	74 734 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 251	84 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 251	84 251
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 200	-10 776
Årets avskrivning	-8 424	-8 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 624	-19 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 627	65 051

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 058	12 489
Skattefordringar	3 429	989
Övriga fordringar	0	1 719
Summa	13 487	15 197

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 350	16 659
Försäkringspremier	30 317	28 874
Bredband	3 706	3 648
Förvaltning	14 352	13 697
Summa	66 725	62 878

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,56 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2028-06-01	2,74 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,66 %	6 669 000	6 669 000
Summa			8 669 000	8 669 000
Varav kortfristig del			6 669 000	8 669 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 669 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 541	50 574
El	4 247	6 735
Uppvärmning	43 068	40 289
Utgiftsräntor	1 991	2 683
Vatten	15 783	14 735
Sophämtning	10 252	8 997
Förutbetalda avgifter/hyror	163 088	156 624
Summa	309 970	280 637

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 069 000	9 069 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna, avgift för källarförråd, balkongavgift samt internetavgift 2026-01-01 med 6%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Ebba Maria Larsson
Styrelseledamot

Hans Daniel Jonsäter
Styrelseledamot

Jesper Björn Thor
Ordförande

Julia Grennard
Kassör

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

Nils Waldemarson
Internrevisor

Siv Axelsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 21:30

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.03.2026 21:28

DOCUMENT ID:

rykMPGQsWg

ENVELOPE ID:

SJkfVzXo-g-rykMPGQsWg

DOCUMENT NAME:

BF Vårt Hem nr 9 upa , 702002-5602 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6c257e26f6a755145efe2d35b3a657894993863f715626
b72034f24e4379206e2549c258ecc42c6d824d6f265699
18c7b165c022c02c3922c5d190b92b0d81a2

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. Ebba Maria Larsson eebbalarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 21:34 26.03.2026 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.11.36
2. ANNA JULIA GRENNARD julia@grennard.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 22:16 26.03.2026 22:16	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.11.41
3. Hans Daniel Dino Jonsäte r dino.danzig@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 23:20 26.03.2026 23:18	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.11.49
4. Jesper Björn Thor jesper@ninja-ind.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 12:13 29.03.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.11.55
5. NILS WALDEMARSON nils_maddie@me.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 19:40 29.03.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.35
6. Siv Axelsson siv.m.axelsson@gmail.co m	 Signed Authenticated	29.03.2026 21:30 29.03.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.11.45

* 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 årsstämman i Bostadsföreningen Vårt Hem nr 9 upa (org.nr 702002-5602)

Vi har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Vårt Hem nr 9 upa för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revision har innefattat att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi anser att vår revision ger oss ändamålsenlig grund för våra uttalanden nedan.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2026

Siv Axelsson
intern revisor

Nils Waldemarson
intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 14:48

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.03.2026 21:28

DOCUMENT ID:

H1xzDzQoZl

ENVELOPE ID:

SkxyMwGQibg-H1xzDzQoZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse avs 2025.pdf

1 page

SHA-512:

5ced1521c6b2feba741934ebada45fdab676f7c946e322
2c7d9bcf391a9696524d51c22a97acac30d571ffbf910f2
c3a082354deca77c49f8cdd0d5805101348

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS WALDEMARSON	Signed	29.03.2026 19:37	eID	Swedish BankID
nils_maddie@me.com	Authenticated	29.03.2026 19:36	Low	IP: 172.226.50.29
2. Siv Axelsson	Signed	31.03.2026 14:48	eID	Swedish BankID
siv.m.axelsson@gmail.co m	Authenticated	30.03.2026 22:35	Low	IP: 109.104.11.45

* 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