

Bostadsrättsföreningen Klamparen 9



Sk7bC7Hh-g-B1rZC7r2-e

Årsredovisning för

Brf Klamparen 9

769602-8724

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Klamparen 9 (769602-8724) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

BRF Klamparen 9 är belägen centralt i Stockholm på nordöstra delen av Kungsholmen vid Klara sjö precis vid vattnet. Fastigheten formar sig kring en öppen gård mot Klara Sjö och Kungsholms strandstig med träd och grönska, samt gång- och cykelväg.

Byggnaden som ritades av Ahrbom Fahlsten Arkitektkontor uppfördes med bostäder och lokaler under 1986-1988. Fastigheten är grön klassad vilket innebär ett högt kulturhistoriskt intresse då byggnaden bedöms ha en väl utförd arkitektur med tidstypisk dekor i trapphus och tillhör ett fåtal bostadshus som uppfördes i innerstaden under tidsperioden.

Brf Klamparen 9 bildades 1998. I maj 2008 tillträdde bostadsrättsföreningen fastigheten Klamparen 9 i Stockholms stad som förvärvats av Stockholms hem.

Antal lägenheter

Antalet lägenheter är 117 varav 114 var upplåtna med bostadsrätt (9 294 kvm) och 3 med hyresrätt (282 kvm) per årsskiftet. Husets lägenheter är fördelade på 1 etta, 34 tvåor, 50 treor, 24 fyror, 7 femmor och 1 sexa. De kvarvarande hyresrätterna är dolda tillgångar.

Under verksamhetsåret har en hyresrätt ombildats till bostadsrätt vilket medfört ett tillskott till föreningens likviditet om 6,2 mkr. Ytterligare en hyresrätt har ombildats till bostadsrätt och sålts 2026. Efter ombildningen 2026 finns 2 hyresrätter kvar.

Mark och kommersiella lokaler

Bostadsrättsföreningen äger fastighetens mark.

Föreningen hyr ut lokaler till Telia och till Stockholms stad, den senare avser en förskola om 1 056 kvm som drivs av Kungsholmens Stadsdelsförvaltning. Avtalet med Stockholms Stad löper fn till 2027-12-31 (förlängning sker med 3 år för varje gång efter den avtalade hyrestidens utgång).

Föreningen innehar 39 garageplatser belägna i en gemensamhetsanläggning tillsammans med två andra parter, KLP Fastigheter och Stockholms Stads fastighetskontor. Garageplatserna hyrs ut till boende i huset enligt särskild kölista.

Övriga lokaler

I huset finns en övernattningslägenhet/gemensamhetslokal samt en bastu som kan hyras av föreningens medlemmar. Vidare finns kostnadsfri tillgång till verktygsutlåning, snickarbod, pingisrum, förpackningsinsamling och grovsoprum. Föreningen har även flertalet extra förråd som hyrs ut till medlemmarna. Därutöver finns två större skyddsrum som huserar förråd i fredstider. Föreningen har valt

att avvakta med upprustning av skyddsrummen till dess att Myndigheten för Civilt Försvar återkommit med uppdaterade riktlinjer.

Föreningsinformation

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Alla medlemmar uppmanas att teckna egen försäkring med bostadsrättstillägg. Byggnadens uppvärmning sker genom fjärrvärme och värmeåtervinning. Föreningen har bredbandskoppling från Telenor som under 2026 uppgraderats till en hastighet av 1000 Mbit/s och ingår i årsavgiften.

Medlemsinformation

Föreningen har en hemsida, www.klamparen.se, där medlemmar och hyresgäster kan hämta information. Felanmälningar görs via Fastighetsägarna Service enligt direktiv på föreningens hemsida. Styrelsen skriver regelbundet nyhetsbrev som skickas ut digitalt och sätts upp i hissar samt på husets anslagstavlor. Föreningen är med i s k Grannsamverkan för att öka tryggheten i huset och förhindra brott.

Utblick 2026

En ytterligare hyresrätt har ombildats till bostadsrätt 2026 vilket tillsammans med den hyresrätt som ombildades under 2025 medfört ett avsevärt tillskott till föreningens likviditet och framtida underhåll. Modernisering av hissar planeras påbörjas under 2026 eller 2027. I underhållsplanen för 2026 ligger också målning av brandtäckat plåt, översyn av infästningar fasadplåt, tvätt av trapphus och uppfräschning av träpaneler.

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgick till -630 tkr. I resultatet ingår kostnader för avskrivningar med 3 560 tkr och planerat underhåll med 852 tkr. Detta innebär att föreningens rörelseresultat uppgick till 3 782 tkr före avskrivningar och planerat underhåll. Föreningens ekonomi är god bland annat tack vare annan uthyrning (förskola, garage mm). Föreningens intäkter möter driftskostnader och säkerställer också ett sparande för framtida underhåll. År 2025/2026 bidrar även ombildningen av två hyresrätter till föreningens likviditet.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll om totalt 1 141 tkr, varav 852 tkr har belastat resultaträkningen respektive 289 tkr aktiverats på byggnad i balansräkningen. Utfört underhåll har främst utgjorts av uppfräschning av miljö i entréer och korridorer (målning, byte av belysning etc), slutförande av installering gemensam el (IMD), fasadtvätt samt renovering av lägenhet som ombildats från hyresrätt till bostadsrätt 2026. Utförda arbeten baseras på den fastställda underhållsplanen om inte något oförutsett inträffat.

Föreningen har bytt beräkningsgrund för momsavdrag gällande blandad verksamhet till att använda omsättning i stället för lokalyta, som ett led av nya domar från HFD. Rättelse av moms har gjorts från år 2019 tom år 2025, vilket medfört ett likvidtillskott om cirka 1,6 mkr.

De senaste åren har styrelsen höjt avgifterna med 5% vid tre tillfällen (2021, 2022 och 2024). Även efter dessa höjningar ligger avgiftsnivån på en låg nivå relativt sätt. Ingen ytterligare avgiftshöjning är i nuläget planerad. Hyror från lokaler höjs enligt index.

Styrelsen har och kommer fortsättningsvis arbeta aktivt med kostnadskontroll. Upphandlingen av ny fastighetsförvaltare har lett till lägre förvaltningskostnader, investeringen i värmeåtervinning har lett

till stabil kostnadsnivå för fjärrvärme (trots avgiftshöjningar), upphandling av nytt försäkringsbolag och nytt bredbandsavtal till lägre kostnader.

Föreningens likviditet är god och uppgår vid årets slut till 11 806 tkr. Föreningens lån uppgår till 55 mkr och hade en ränta till i genomsnitt 2,64% vid årsskiftet. Inga amorteringar planeras trots likvidtillskott från ombildningar för att klara av planerat underhåll de närmaste åren.

Föreningen har klassningen betyg A av Alla BRF.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Klamparen 9 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Pipersgatan 45 / Pipersgatan 45 A-B / Pipersgatan 45 Garage / Scheelegatan 38 A-B / Scheelegatan 40 A-C. Klamparen 9 byggdes år 1988.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2073-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
114	Lägenheter, bostadsrätt	9 294
3	Lägenheter, hyresrätt	282
2	Lokaler, hyresrätt	1 056
39	Antal garage	

Ytterligare ytor: Förråd 101 kvm, Garage 1 000 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring med försäkringsbolag Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-07. På stämman deltog 37 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Hagberg Anette	Ordförande
Hägg Birgitta	Ledamot
Biström Helene	Ledamot
Carlsson Susanne	Ledamot
Masus Christian	Ledamot
Rouhollahzadeh Bagher	Ledamot
Bergqvist Ampel Linda	Suppleant
Erlandsson Martin	Suppleant
Ullberg Ulrika	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Hagberg Anette, Hägg Birgitta, Biström Helene, Carlsson Susanne, Masus Christian och Rouhollahzadeh Bagher.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Tidigare styrelse under året:

Carl Lumsden, Ledamot till oktober 2025

Anton Krögerström, Ledamot fram till årsstämman 2025

Kristina Åkerberg, Ledamot och Ordförande fram till årsstämman 2025

Revisor har varit Peter Ryberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Ronny Ferm (sammanställande), Göran Svensson, Sven Laurell och Victoria Padin.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025-	Uppfräschning av miljö i entréer och korridorer (målning, byte av belysning etc), slutförande av installering gemensam el (IMD), fasadtvätt, införande av förpackningsinsamling.
2024-	Utbyte av ventilations och värmeanläggning med värmeåtervinning, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), obligatorisk radonmätning, stamspolning, påbörjat installering av gemensam el (IMD), målning av förråds och förvaringsutrymmen samt upphandling av arbetet för att förbättra ytskikt i entréer och trapphus i samråd med husets arkitekt Ahrbom & Partner, renovering av Lehmans trappgränd och planteringar (tack vare Stockholm stad). Därutöver har vi reviderat och upprättat en ny digital underhållsplan med stöd av besiktning utförd av Fastighetsägarna samt upphandlat ny försäkring.
2023-	Upphandling av ny förvaltare för fastighetsdrift, ekonomisk förvaltning, underhåll och städning, utbyte av garageportar och belysning i garaget, inköp av tvättmaskin, bastuaggregat och ny diskmaskin till Gästlägenheten.
2022-	Garagerenovering och installation av laddstolpar - påbörjades hösten 2021 och avslutades i mitten av juli 2022.

- 2021- Översyn av brandskyddet i huset, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), renovering av cykelrum och barnvagnsparkering, uppdatering av ekonomisk plan och underhållsplan.
- 2020- Renovering av fläktssystem på förskolan och i kontorslokal, fräsning och spolning av avloppsstammar, byte av entreprenör för städning, inköp av bäddsoffa samt diverse uppfräschning av gästlokalen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 170 st. Under året har 19 tillkommit samt 16 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 173 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Insatser/Upplåtelseavgifter har under året ökat med 6 180 tkr avseende en hyresrätt ombildad till bostadsrätt.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Totalförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
GA Garage	Stockholms Stad
Hissar	Trygga Hiss
Bredband	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ytterligare hyresrätt har ombildats till bostadsrätt, vilket har medfört ett likvidtillskott till föreningen om 6,2 mkr.

Föreningen har bytt beräkningsgrund för momsavdrag gällande blandad verksamhet till att använda omsättning i stället för lokalyta, som ett led av nya domar från HFD. Rättelse av moms har gjorts från år 2019 tom år 2025, vilket medfört ett likvidtillskott om cirka 1,6 mkr.

Baserat på marknadsläget har vi i november 2025 bundit två av föreningens lån, 15 mkr på 3 år respektive 15 mkr på 5 år. De två resterande lånen på 15 mkr respektive 10 mkr löper på till rörlig (3-månaders) ränta.

Förpackningsinsamling har införts i fastigheten pga att Stadens närliggande insamling togs bort och som ett led till nytt lagkrav 2027.

Installation av gemensam el (IMD) har slutförts.

Uppfräschning av miljö i entréer och korridorer baserat på förslag från husets ursprungliga arkitekt (målning, byte av belysning etc).

Försäkring och bredbandsavtal har omförhandlats vilket medför minskade kostnader samt uppgraderad hastighet på bredband till 1000 Mbit/s från april 2026.

Fasadtvätt har utförts på hela fasaden mot vattnet inklusive gavlar.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Rörelseresultat före avskrivningar är positivt och föreningens ekonomi är god.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	10 563	10 246	9 882	8 355
Resultat efter fin.poster (tkr)	-630	-704	-356	-3 807
Soliditet (%)	81	80	81	80
Årsavgifter kr/kvm	614	603	582	541
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 688	4 688	4 688	4 688
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 918	5 978	5 978	5 978
Räntekänslighet %	10	10	6	6
Energikostnad kr/kvm	238	210	183	161
Sparande per kvm	356	275	301	749
Dolda tillgångar/hyresrätter	3	4	4	4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	53	54	55	57

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	217 492 508	24 798 147	4 045 800	-11 639 037	-704 193	233 993 225
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			397 000	-397 000		
Balanseras i ny räkning				-704 193	704 193	
Ny bostadsrätt	2 282 425	3 897 575				6 180 000
Årets resultat					-629 937	-629 936
Belopp vid årets utgång	219 774 933	28 695 722	4 442 800	-12 740 230	-629 937	239 543 289

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-12 740 230
Årets resultat	<u>-629 937</u>
Totalt	-13 370 167

Avsättning till yttre fond	397 000
Uttag ur yttre fond	-851 953
Balanseras i ny räkning	<u>-12 915 214</u>
Summa	-13 370 167

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	10 562 935	10 219 764
Övriga intäkter	3	1 121 116	26 688
		11 684 051	10 246 452
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-6 310 843	-5 541 962
Övriga externa kostnader	5	-178 892	-76 459
Personalkostnader	6	-240 538	-217 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 559 736	-3 369 863
Rörelseresultat		1 394 042	1 040 579
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		142 390	39 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 579 369	-1 784 733
Resultat efter finansiella poster		-42 937	-704 193
Bokslutsdispositioner		-587 000	0
Resultat före skatt		-629 937	-704 193
Årets resultat		-629 937	-704 193

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	283 469 688	286 365 014
Inventarier, verktyg och installationer	8	141 363	219 500
Pågående arbeten		0	297 305
		283 611 051	286 881 819
Summa anläggningstillgångar		283 611 051	286 881 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 529	66 213
Övriga fordringar	9	5 800 673	3 995 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	717 232	196 816
		6 531 434	4 258 385
Kassa och bank		6 935 672	552 069
Summa omsättningstillgångar		13 467 106	4 810 454
SUMMA TILLGÅNGAR		297 078 157	291 692 273

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		248 470 655	242 290 655
Fond för yttre underhåll		4 442 800	4 045 800
		<u>252 913 455</u>	<u>246 336 455</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 740 230	-11 639 037
Årets resultat		-629 937	-704 193
		<u>-13 370 167</u>	<u>-12 343 230</u>
Summa eget kapital		<u>239 543 288</u>	<u>233 993 225</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 000 000	0
		<u>30 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	25 000 000	55 000 000
Leverantörsskulder		551 248	673 259
Skatteskulder		2 171	23 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 981 450	2 001 955
		<u>27 534 869</u>	<u>57 699 048</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>297 078 157</u>	<u>291 692 273</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 394 042	1 040 580
Avskrivningar		3 559 736	3 369 863
Erlagd ränta, ränteintäkter mm		-1 436 979	-1 744 773
Bokslutsdispositioner		-587 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 929 799	2 665 670
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		52 684	-6 215
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-1 314 506	-137 309
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-122 012	62 572
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-42 168	913 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 503 797	3 498 687
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		6 180 000	0
Investeringar i fastigheten		-288 968	-6 411 940
Utökning av pågående arbete		0	-297 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 891 032	-6 709 245
Finansieringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		7 394 829	-3 210 558
Likvida medel vid årets början		4 411 166	7 621 724
Likvida medel vid årets slut		11 805 995	4 411 166

I likvida medel ingår likvidkonto hos förvaltare

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningstid på byggnadskomponenter är 15-100 år.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 651 550	5 550 357
Hyror bostäder	439 396	509 118
Hyror garage och p-platser	1 038 552	1 026 189
Hyror lokaler	2 995 017	2 951 244
El	363 644	53 796
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 921	32 954
Föreningslokal	36 900	27 300
Andrahandsuthyrning	1 470	16 910
Försäkringsersättning	0	46 500
Övriga intäkter	6 485	5 396
Summa	10 562 935	10 219 764

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband och telefoni.

Not 3 Övriga intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Omprövad moms åren 2019-2024 avseende resultatposter	1 096 671	0
Övrigt	24 445	26 688
Summa	1 121 116	26 688

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	201 156	183 570
Städning	197 129	282 323
Hisstillsyn	33 142	26 065
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 543	155 970
Trädgårdsskötsel	33 728	14 830
Reparationer	771 106	476 665
Underhåll	851 953	327 176
El	882 280	473 958
Uppvärmning	1 273 130	1 390 096
Vatten	379 258	372 855
Sophämtning	201 089	209 147
Försäkringspremie	142 647	277 820
Fastighetsavgift bostäder	201 709	190 710
Fastighetsskatt lokaler	240 000	250 000
Övriga fastighetskostnader	106 150	233 975
Kabel-tv/Bredband/telefoni	239 831	234 771
Förvaltningsarvode ekonomi	124 778	117 439
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	68 364	0
Panter och överlåtelser	43 678	42 265
Förvaltningsarvode teknik	120 965	117 439
Teknisk förvaltning utöver avtal	161 207	164 888
Summa	6 310 843	5 541 962

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hyra inventarier	0	3 587
Juridiska arvoden	46 107	13 235
Konsultkostnader och underhållsplan	18 912	2 000
Övrigt	22 991	23 324
Befarade förluster, kundfordringar	51 667	0
Revisionsarvode	39 215	34 313
Summa	178 892	76 459

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	160 600	160 598
Övriga arvoden	24 276	4 970
Sociala kostnader	55 662	52 021
Summa	240 538	217 589

Brf Klamparen 9 har inte haft några anställda under året.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	308 487 547	302 075 607
-Anskaffat under året	288 968	6 411 940
-Omklassificering	297 305	0
	309 073 820	308 487 547
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 122 533	-18 830 807
-Årets avskrivning enligt plan	-3 481 599	-3 291 726
	-25 604 132	-22 122 533
Redovisat värde vid årets slut	283 469 688	286 365 014
Taxeringsvärde		
Byggnader	248 400 000	215 800 000
Mark	281 600 000	320 200 000
	530 000 000	536 000 000
Bostäder	506 000 000	511 000 000
Lokaler	24 000 000	25 000 000
	530 000 000	536 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	485 449	485 449
	485 449	485 449
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-265 949	-187 812
-Årets avskrivning	-78 137	-78 137
	-344 086	-265 949
Redovisat värde vid årets slut	141 363	219 500

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	833 735	90 491
Likvidkonto hos förvaltare	4 870 324	3 859 096
Övriga fordringar	96 614	45 769
Summa	5 800 673	3 995 356

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	277 390	196 816
Moms att få tillbaka avseende år 2024	417 675	0
Upplupna ränteintäkter	22 167	0
	717 232	196 816

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>2025-12-31</i>
Swedbank	2026-03-28	2,22%	10 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,29%	15 000 000
Swedbank	2028-11-24	2,74%	15 000 000
Swedbank	2030-11-25	3,18%	15 000 000
			55 000 000
Varav Långfristig del			30 000 000
Varav Kortfristig del			25 000 000
			55 000 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 339 842	1 273 041
Övriga upplupna kostnader	525 063	592 297
Upplupna räntekostnader	116 545	136 617
	<u>1 981 450</u>	<u>2 001 955</u>

Övriga noter

Not 13 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har ytterligare en hyresrätt ombildats till bostadsrätt, vilket medför ett likvidtillskott om 7,5 mkr 2026.

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	120 000 000	120 000 000
	<u>120 000 000</u>	<u>120 000 000</u>

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Årsredovisningen beslutades den 8 april 2026.

Anette Hagberg
Ordförande

Birgitta Hägg
Ledamot

Bagher Rouhollahzadeh
Ledamot

Susanne Carlsson
Ledamot

Christian Masus
Ledamot

Helene Biström
Ledamot

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

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 11:01

SENT BY OWNER:

Minnie Tubei · 09.04.2026 15:47

DOCUMENT ID:

B1rZC7r2-e

ENVELOPE ID:

Sk7bC7Hh-g-B1rZC7r2-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Klamparen 9.pdf

20 pages

SHA-512:

46b3aa3140f5cb96ec9435715c62056290ecc567aef569
b26544dc9ee44dbec4eb1ac8f1dda23ce20a65d9907833
eab0730186a11a964cb471a5303dee777921

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
BIRGITTA CECILIA HÄGG birgitta.hagg@live.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:35 09.04.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/24) IP: 151.236.206.149
ANETTE HAGBERG anettehagberg61@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:56 09.04.2026 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/19) IP: 94.234.83.154
INGRID SUSANNE CARLSSON sanna@2sdesign.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:24 09.04.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/09) IP: 78.82.216.92
Hélène Margaretha Elisabet h Biström helene@bistrom.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:49 09.04.2026 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/02) IP: 78.82.216.102
BAGHER ROUHOLLAHZADEH brzadeh@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:35 10.04.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/01/31) IP: 78.82.216.49
Christian Masus cmasus@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:38 10.04.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/01) IP: 78.82.216.246
PETER RYBERG peter@conseil.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:01 09.04.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/24) IP: 46.227.70.227

* 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.



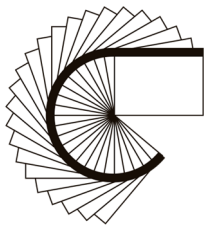
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klamparen 9
Org.nr. 769602-8724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klamparen 9 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klamparen 9 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 11:02

SENT BY OWNER:

Minnie Tubei · 09.04.2026 15:58

DOCUMENT ID:

H1x6cxVr2-l

ENVELOPE ID:

BJa9xNr2-x-H1x6cxVr2-l

DOCUMENT NAME:

Brf Klamparen 9 - Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5fc87bed086f0a7ef60f458a54b5b16c1bde0f5a5429b46
9493b13e72c71126de55f0bf9a1ff48066339f66655bc64
139a738d93d626f4387a04c7fe02f030da

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER RYBERG	Signed	10.04.2026 11:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/24)
peter@conseil.se	Authenticated	09.04.2026 17:06	Low	IP: 46.227.70.227

* 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