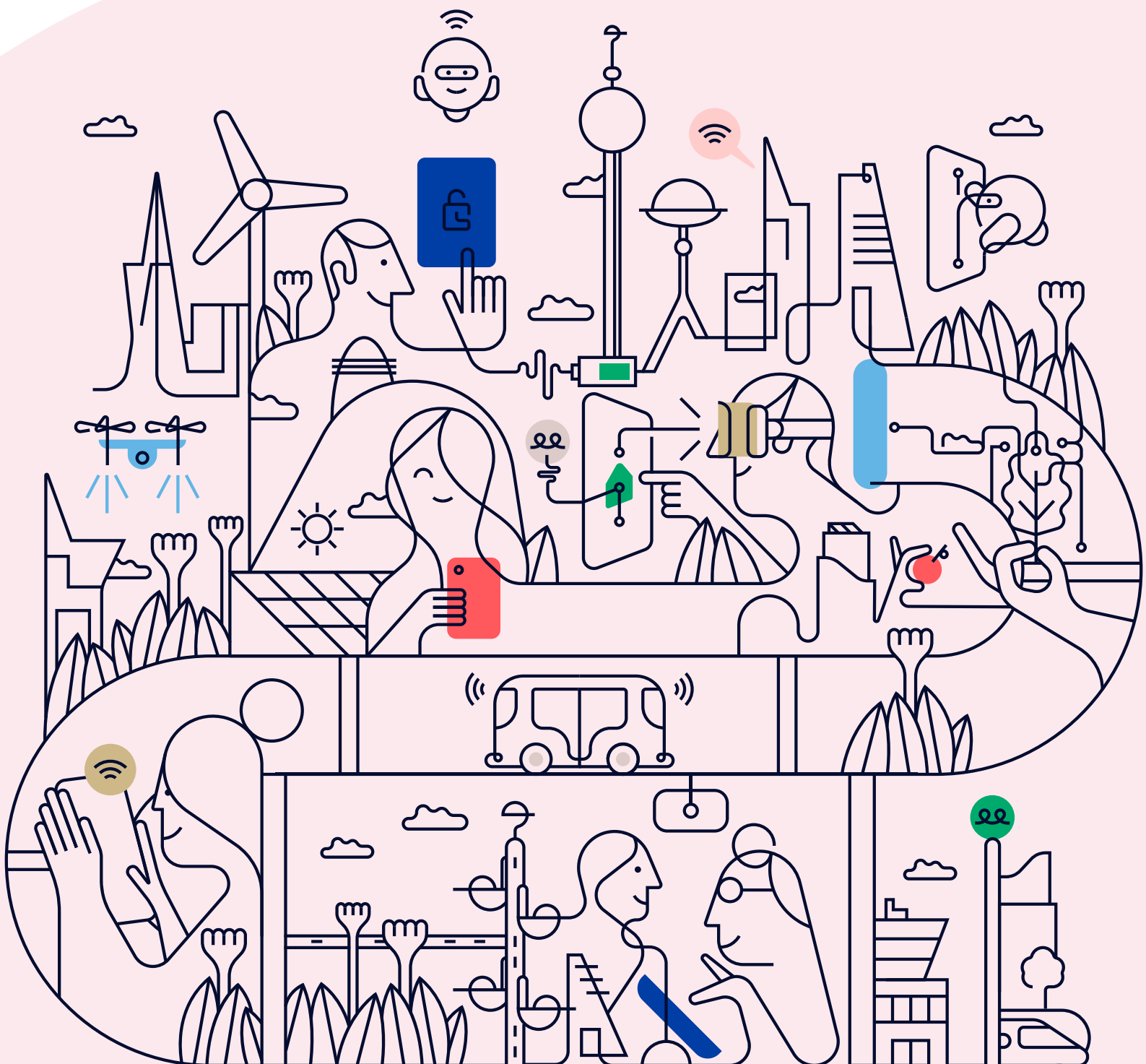




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tondern 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tondern 9	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1951

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 510 kvm och 4 lokaler om 472 kvm. Byggnadernas totalyta är 1769 kvm.

Styrelsens sammansättning

Clara Sjöberg	Ordförande
Eva Åström	Styrelseledamot
Madeleine Öigaard	Styrelseledamot
Johan Strid	Suppleant
Per-Einar Andersson	Suppleant

Valberedning

Christian Ljungkvist
Julia Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen/Firman tecknas två i förening

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor Add Substract

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-29. Ändring av paragraf 9 i föreningens stadgar gällande pantsättning och överlåtelseavgifter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2024 | ● Rensning av hängrännor
Renovering av källarfönster/slamlucka
Stamspolning
OVK
Tätning av tak
Ockulärbesiktning av hela hela fastigheten
Ersättningsträd planterat |
| 2023 | ● Relining källare |
| 2022 | ● Byte värmecentral
Trädplantering
Installation av rökfilter till skorstenen
Relining av rökkanal |
| 2021 | ● OVK
Entré målning
Entrédörr ytbehandling och justering
Renovering av trapphus - Puts, snickerier, tvätt och målningsrestauration |
| 2020 | ● Returstation upprättad - Plast, glas och kartong
Målning fönsterdörrar till vädringsbalkonger
Underhåll hiss
Målning av balkongräcken |
| 2019 | ● Utbyte av torkskåp
Stamspolning
Målning av plåttak
Inköp av brandsläckare |

- 2018** ● Hissrenovering
Upprättande av Energideklaration
- 2017** ● Fönsterrenovering Atlasgatan
- 2016** ● Fönsterrenovering Völundsgatan
- 2015** ● Fönsterrenovering lokaler + entreport - Kennet Andersson Bygg
OVK-utredning - Franska Bukten
- 2014** ● Byte av avloppsstammar i källargolv - Kennet Andersson Bygg
Renovering av fönster och balkongdörrar mot innergård - Aif
- 2013** ● Fiberbaserat bredband - Bredband2 leverantör
Spolning av köksstammar
Ny hemsida
Hiss renoverad
Styrssystem till värmeväxlare bytt
- 2012** ● Trädgårdsanläggning
- 2011** ● Renovering tvättstuga
Cykelställ - Installerat på Völundsgatan
- 2009** ● Nya dörrlås inst. till entré, gård och gem. utrymmen - även sopkärl
- 2008** ● Ommålning av tak
- 2004** ● Omputsning av fasad
Nya balkonger - Byggnad av balkonger mot gård
Renovering av balkonger - Ombyggnad av kungsbalkonger
Renovering och ommålning av fönsterkarmar
- 2003** ● Ersättning av gasservis
- 2002** ● Elstambyte
Rörstambyte - Byte av vvs- och elstammar
- 1997** ● Renovering trapphuset
- 1992** ● Ommålning fönsterkarmar
Installation av fjärrvärme
- 1991** ● Anslutning till kabel-TV-nätet
- 1990** ● Renovering tvättstuga
Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2025** ● Installation av spaltventiler
Byte av tvättmaskiner (vid behov)
Målning i trapphuset på bottenplan
Installation av fläkt vid skorsten
- 2026** ● Belysningsarmaturer i trapphuset underhåll
Målning av fönsterbläck
Fönster och fönsterdörrar mot gården, målning
Entrédörr, ytbehandling, justering
- 2028** ● Spolning av rörledningar i källaren
- 2030** ● Hiss renovering/underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Fastighetsförvaltning FT Drift

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av omvärldsläget och ökade utgifter, bland annat kraftigt höjda avgifter på fjärrvärme, som är föreningens största löpande utgift, höjdes avgifterna med 16% från och med februari 2024. Detta för att garantera en fortsatt stabil ekonomi i föreningen.

Det implementerades även ett balkongtillägg i enighet med föreningens stadgar från och med första mars 2024 för de lägenheter som har balkong. Detta för att förbereda inför möjligt kommande balkongunderhåll i framtiden och så att underhåll av lägenhetsbalkonger inte belastar medlemmar som inte har balkong.

Föreningen överklagade till fjärrvärmenämnden den kraftiga prishöjningen som Stockholm Exergi implementerade från och med januari 2024. Föreningen förlorade överklagan. Under pågående förhandling och utredning sparade föreningen dock pengar då Stockholm Exergi, varken under pågående tvist eller retroaktivt fick fakturera det nya priset på +12%.

Indexjusteringar för föreningens två hyresgäster har implementerats enligt avtal.

Förändringar i avtal

Föreningen har valt att fortsätta använda auktoriserad revisor Börje Krafft, som för första gången granskade föreningen år 2023.

Under 2024 har även ett byte av avfallshanteringsföretag skett och föreningen har nu ett avtal med Ragn-Sells.

Övriga uppgifter

Under 2024 röstade föreningen via årsstämma samt en extra stämma igenom att ändra stadgarnas paragraf 9, gällande överlåtelse- samt pantsättningsavgifter i enlighet med vad föreningens ekonomiska förvaltare tar för avgift, dvs så att en överlåtelse eller en pantsättning inte skall belasta hela föreningen utan endast den medlemmen som det gäller.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 707 834	1 556 494	1 424 525	1 411 788
Resultat efter fin. poster	191 133	-846 412	-540 374	-768 235
Soliditet (%)	49	47	55	57
Yttre fond	284 067	284 663	308 596	767 722
Taxeringsvärde	74 329 000	74 329 000	74 329 000	63 211 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	740	640	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,3	61,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 327	3 417	2 902	2 951
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 840	2 917	2 478	2 519
Sparande per kvm totalyta, kr	263	176	146	147
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	19	24	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	170	150	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	54	34	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	301	243	208	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	2,24	-	-
Räntekänslighet (%)	4,50	5,34	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	303 160	-	-	303 160
Upplåtelseavgifter	17 200	-	-	17 200
Fond, yttre underhåll	284 663	-284 663	284 067	284 067
Balkongfond	0	-	13 193	13 193
Kapitaltillskott	7 552 207	-	-	7 552 207
Balanserat resultat	-2 330 361	-561 749	-284 067	-3 176 177
Årets resultat	-846 412	846 412	191 133	191 133
Eget kapital	4 980 457	0	204 326	5 184 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 878 917
Årets resultat	191 133
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 067
Totalt	-2 971 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 971 851

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 707 834	1 556 494
Övriga rörelseintäkter	3	2 460	5 242
Summa rörelseintäkter		1 710 294	1 561 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 016 014	-1 818 165
Övriga externa kostnader	9	-94 134	-175 393
Personalkostnader	10	-28 604	-38 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 516	-277 183
Summa rörelsekostnader		-1 412 268	-2 309 008
RÖRELSERESULTAT		298 026	-747 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 344	7 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-122 237	-107 085
Summa finansiella poster		-106 893	-99 140
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		191 133	-846 412
ÅRETS RESULTAT		191 133	-846 412

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	9 168 082	9 429 874
Markanläggningar	13	149 479	161 203
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 317 561	9 591 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 318 961	9 592 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 101	1 816
Övriga fordringar	16	1 346 420	929 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	11 683	0
Summa kortfristiga fordringar		1 360 204	931 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 360 204	931 660
SUMMA TILLGÅNGAR		10 679 165	10 524 138

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 872 567	7 872 567
Fond för yttre underhåll		284 067	284 663
Balkongfond		13 193	0
Summa bundet eget kapital		8 169 827	8 157 230
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 176 177	-2 330 361
Årets resultat		191 133	-846 412
Summa fritt eget kapital		-2 985 044	-3 176 773
SUMMA EGET KAPITAL		5 184 783	4 980 457
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	3 795 510
Övriga långfristiga skulder		44 279	44 279
Summa långfristiga skulder		44 279	3 839 789
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 023 510	1 364 600
Leverantörsskulder		59 786	44 932
Skatteskulder		4 946	11 582
Övriga kortfristiga skulder		-960	14 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	362 821	267 840
Summa kortfristiga skulder		5 450 103	1 703 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 679 165	10 524 138

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	298 026	-747 272
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	273 516	277 183
	571 542	-470 089
Erhållen ränta	15 344	7 945
Erlagd ränta	-125 110	-100 112
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	461 776	-562 256
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 922	110 221
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 174	-39 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	529 028	-491 247
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	13 193	0
Upptagna lån	0	940 605
Amortering av lån	-136 600	-163 205
Depositioner	0	44 279
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-123 407	821 679
ÅRETS KASSAFLÖDE	405 621	330 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	927 823	597 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 333 445	927 823

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tondern 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Fastighetsförbättringar	1,5 %
Markanläggningar	4 %
Byggnad	1,5 - 3,29 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 058 503	921 258
Hysesintäkter lokaler, moms	539 312	517 886
Deb. fastighetsskatt, moms	59 288	66 964
Bredband	45 000	45 000
Dröjsmålsränta	0	-22
Pantsättningsavgift	4 249	1 575
Överlåtelseavgift	1 433	3 834
Övriga fakturerade kostnader	49	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 707 834	1 556 494

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 691
Övriga erhållna bidrag	2 460	0
Övriga intäkter	0	-1 449
Summa	2 460	5 242

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	21 396	42 458
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 334	4 509
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	3 022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 859	27 713
Städning enligt avtal	78 358	59 981
Hissbesiktning	2 166	2 111
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	20 652	0
Brandskydd	582	0
Gårdkostnader	1 165	3 950
Gemensamma utrymmen	0	1 449
Sophantering	0	2 306
Snöröjning/sandning	0	5 645
Serviceavtal	1 794	3 471
Förbrukningsmaterial	291	1 718
Summa	141 597	158 333

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	42 209
Tvättstuga	0	5 854
Övriga gemensamma utrymmen	27 940	0
VVS	21 417	11 967
Värmeanläggning/undercentral	41 656	0
Ventilation	0	18 234
Elinstallationer	0	741
Hissar	0	10 728
Fönster	2 430	0
Summa	93 443	89 733

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	880 451
Summa	0	880 451

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	33 015	33 129
Uppvärmning	355 567	300 140
Vatten	144 126	96 312
Sophämtning/renhållning	72 073	78 242
Summa	604 781	507 823

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 141	23 170
Skadedjursförsäkring	6 292	5 844
Kabel-TV	6 615	6 262
Bredband	29 955	39 588
Fastighetsskatt	108 190	106 960
Summa	176 193	181 824

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 634	3 387
Juridiska åtgärder	0	32 700
Revisionsarvoden extern revisor	20 044	37 666
Fritids och trivselkostnader	4 212	687
Föreningskostnader	0	1 473
Förvaltningsarvode enl avtal	49 252	47 103
Överlåtelsekostnad	3 956	1 838
Pantsättningskostnad	5 947	2 364
Korttidsinventarier	0	154
Administration	1 512	39 189
Konsultkostnader	0	8 394
Bostadsrätterna Sverige	0	-5 170
Föreningsavgifter	5 577	5 607
Summa	94 134	175 393

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	21 767	29 808
Arbetsgivaravgifter	6 837	8 460
Summa	28 604	38 268

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	122 187	107 085
Dröjsmålsränta	42	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	0
Summa	122 237	107 085

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 442 723	15 442 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 442 723	15 442 723
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 012 849	-5 747 390
Årets avskrivning	-261 792	-265 459
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 274 641	-6 012 849
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 168 082	9 429 874
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 640 300</i>	<i>3 640 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 977 000	21 977 000
Taxeringsvärde mark	52 352 000	52 352 000
Summa	74 329 000	74 329 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	293 095	293 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	293 095	293 095
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-131 893	-120 169
Årets avskrivning	-11 724	-11 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-143 617	-131 893
Utgående restvärde enligt plan	149 479	161 203

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 340	113 340
Utgående anskaffningsvärde	113 340	113 340
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-113 340	-113 340
Utgående avskrivning	-113 340	-113 340
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 975	2 021
Transaktionskonto	268 373	231 029
Borgo räntekonto	1 065 072	696 794
Summa	1 346 420	929 844

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 794	0
Förutbet bredband	9 889	0
Summa	11 683	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	1,18 %	1 702 996	1 721 092
Handelsbanken	2025-03-01	1,43 %	1 742 514	1 761 018
Handelsbanken	2025-01-30	3,86 %	328 000	368 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,76 %	350 000	410 000
Handelsbanken	2025-02-27	3,96 %	900 000	900 000
Summa			5 023 510	5 160 110
Varav kortfristig del			5 023 510	1 364 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 340 510 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	220	0
Uppl kostnad Städning entrepr	7 289	0
Uppl kostn el	3 492	0
Uppl kostnad Värme	43 344	0
Uppl kostn räntor	6 364	9 237
Uppl kostn vatten	15 521	0
Uppl kostnad Sophämtning	15 222	0
Uppl kostnad arvoden	19 808	24 808
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 283	7 795
Förutbet hyror/avgifter	244 278	226 000
Summa	362 821	267 840

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 121 000	7 121 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då styrelsen märkt en ökad efterfråga från medlemmar att hyra ut i andrahand har styrelsen beslutat att enligt paragraf 9 ta ut en avgift för andrahandsuthyrning.

Underskrifter

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

Stockholm

Clara Sjöberg
Ordförande

Eva Åström
Styrelseledamot

Madeleine Öigaard
Styrelseledamot

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

Add & Subtract AB
Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 22:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 12:32

DOCUMENT ID:

SkWVpL2uegx

ENVELOPE ID:

B146Uh_xxg-SkWVpL2uegx

DOCUMENT NAME:

Brf Tendern 9, 716409-9124 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MADELEINE ÖIGAARD madeleine.oigaard@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:18 07.05.2025 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.182
2. EVA ÅSTRÖM eva.a.atlas@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 16:42 07.05.2025 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.241.186
3. CLARA SJÖBERG clarasjoberg@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:50 07.05.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.244.235
4. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	Signed Authenticated	07.05.2025 22:11 07.05.2025 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 91.145.34.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Tendern 9, org.nr 716409–9124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tendern 9 för år 2024.

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 2024 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 Standards 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 TERN 9 för år 2024 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 betryggande 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 signatur

Börje Kraftt

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 22:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 12:32

DOCUMENT ID:

SyLaL3dgge

ENVELOPE ID:

B1S6LnOllx-SyLaL3dgge

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Tendern 9.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 22:13 07.05.2025 22:12	eID Low	Swedish BankID IP: 91.145.34.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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