



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tendern 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tondern 9	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Branförsäkringskontor

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 1 769 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adam Fredrik Wilhelm Hendele	Ordförande
Eva Åström	Ledamot
Madeleine Öigaard	Ledamot
Clara Sjöberg	Suppleant
Johan Strid	Suppleant
Per-Einar Andersson	Suppleant

Valberedning

Desirée Andersson
John Christian Ljungkvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Börje Krafft Revisor Add & Subtract Revision AB
Nicklas Widén Revisor Add & Subtract Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Omläggning av tak
Renovering tvättstuga
- 1991 ● Anslutning till kabel-TV-nätet
- 1992 ● Ommålning fönsterkarmar
Installation av fjärrvärme
- 1997 ● Renovering trapphuset
- 2002 ● Elstambyte
Rörstambyte - Byte av vvs- och elstammar
- 2003 ● Ersättning av gasservis
- 2004 ● Renovering av balkonger - Ombyggnad av kungsbalkonger
Renovering och ommålning av fönsterkarmar
Nya balkonger - Byggnad av balkonger mot gård
Omputsning av fasad
- 2008 ● Ommålning av tak
- 2009 ● Nya dörrlås inst. till entré, gård och gem. utrymmen - även sopkärl
- 2011 ● Renovering tvättstuga
Cykelställ - Installerat på Völundsgatan

- 2012** ● Trädgårdsanläggning
- 2013** ● Fiberbaserat bredband - Bredband2 leverantör
Spolning av köksstammar
Ny hemsida
Hiss renoverad
Styrsystem till värmeväxlare bytt
- 2014** ● Byte av avloppsstammar i källargolv - Kennet Andersson Bygg
Renovering av fönster och balkongdörrar mot innergård - Aif
- 2015** ● Fönsterrenovering lokaler + entreport - Kennet Andersson Bygg
OVK-utredning - Franska Bukten
- 2016** ● Fönsterrenovering Völundsgatan
- 2017** ● Fönsterrenovering Atlasgatan
- 2018** ● Hissrenovering
Upprättande av Energideklaration
- 2019** ● Stamspolning
Utbyte av torkskåp
Målning av plåttak
OVK i pizzerian - Återbesiktning i samband med OVK 2021
Inköp av brandsläckare
- 2020** ● Målning fönsterdörrar till vädringsbalkonger
Målning av balkongräcken
Returstation upprättad - Plast, glas och kartong
Underhåll hiss
- 2021** ● OVK
Renovering av trapphus - Puts, snickerier, tvätt och målningrestauration
Entrédörr ytbehandling och justering
Entré målning
- 2022** ● Byte värmecentral
Installation av rökfilter till skorstenen
Relining av rökanal
Trädplantering
- 2023** ● Relining källare
- 2024** ● Renovering av källarfönster/slamlucka
Rensning av hängrännor
OVK
Tätning av tak

- 2024** ● Ockulärbesiktning av hela hela fastigheten
Ersättningsträd planterat
Stamspolning
- 2025** ● Restaurering av målning i trapphuset på bottenplan
Byte av torktumlare i tvättstugan
Installation av spaltventiler

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av tvättmaskiner (vid behov)
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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Efter avgiftshöjningen som verkställdes i februari 2024 har ekonomin i föreningen varit god och 2025 var det andra året i rad med positivt resultat – ett gott betyg med rådande omvärldsläge. I samband med budgetplaneringen för 2026 fastställde styrelsen att inga ytterligare höjningar planeras i närtid.

Styrelsen är fortsatt enad om att en låg belåningsgrad är av stort intresse för att behålla en god ekonomi i föreningen och har därför finansierat underhållet under 2025 med egna likvida medel. I november fastställde styrelsen att den likvida situationen såg positiv ut och tog därmed beslut att amortera av ett lån om 300,000 SEK.

I februari beslutade styrelsen, i enlighet med 9 §, att införa en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften är 10% av prisbasbeloppet och infördes 2025-03-01. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

En omställning till K3, ett regelverk för redovisning som ställer högre krav på bostadsrättsföreningar, verkställdes under 2025 vilket gör att föreningen är väl förberedd för de nya kraven. I samband med omställningen upprättades en ny underhållsplan som sträcker sig från 2025 till 2074.

Det har funnits utmaningar med luftflödet i lägenheterna sedan installationen av säkerhetsdörrar. Styrelsen har utvärderat olika alternativ för en optimal lösning och under verksamhetsåret installerades därför spaltventiler i samtliga lägenheter som säkerställer ett gott luftflöde.

Styrelsen har aktivt arbetat med att minska föreningens utgifter för en fortsatt god ekonomi. Under året har bland annat gemensam vår- och höststädning införts för att säkerställa att gemensamma ytor och trädgård håller en god standard – utan att det belastar föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 756 285	1 707 834	1 556 494	1 424 525
Resultat efter fin. poster	164 058	191 133	-846 412	-540 374
Soliditet (%)	51	49	47	55
Yttre fond	406 067	284 067	284 663	308 596
Taxeringsvärde	74 655 000	74 329 000	74 329 000	74 329 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	749	740	640	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,1	65,3	61,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 046	3 327	3 417	2 902
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 600	2 840	2 917	2 478
Sparande / kvm totalyta, kr	272	263	176	146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	19	19	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	201	170	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	81	54	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	301	243	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	2,40	2,24	-
Räntekänslighet (%)	4,07	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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	303 160	-	-	303 160
Upplåtelseavgifter	17 200	-	-	17 200
Fond, yttre underhåll	284 067	-	122 000	406 067
Balkongfond	13 193	-	14 700	27 893
Kapitaltillskott	7 552 207	-	-	7 552 207
Balanserat resultat	-3 176 177	191 133	-122 000	-3 107 044
Årets resultat	191 133	-191 133	164 058	164 058
Eget kapital	5 184 783	0	178 758	5 363 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 971 851
Årets resultat	164 058
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 000
Totalt	-2 929 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	124 153
Balanseras i ny räkning	-2 790 940

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	1 756 285	1 707 834
Övriga rörelseintäkter	3	7 380	2 460
Summa rörelseintäkter		1 763 665	1 710 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 070 116	-1 016 014
Övriga externa kostnader	9	-145 468	-94 134
Personalkostnader	10	-53 472	-28 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 600	-273 516
Summa rörelsekostnader		-1 461 656	-1 412 268
RÖRELSERESULTAT		302 009	298 026
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 423	15 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-146 374	-122 237
Summa finansiella poster		-137 951	-106 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		164 058	191 133
ÅRETS RESULTAT		164 058	191 133

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	8 987 206	9 168 082
Markanläggningar	13	137 755	149 479
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 124 961	9 317 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 126 361	9 318 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3	2 101
Övriga fordringar	16	1 270 783	1 346 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	126 108	11 683
Summa kortfristiga fordringar		1 396 888	1 360 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 396 888	1 360 204
SUMMA TILLGÅNGAR		10 523 249	10 679 165

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 872 567	7 872 567
Fond för yttre underhåll		406 067	284 067
Balkongfond		27 893	13 193
Summa bundet eget kapital		8 306 527	8 169 827
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 107 044	-3 176 177
Årets resultat		164 058	191 133
Summa ansamlad förlust		-2 942 986	-2 985 044
SUMMA EGET KAPITAL		5 363 541	5 184 783
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 311 960	0
Övriga långfristiga skulder		44 279	44 279
Summa långfristiga skulder		4 356 239	44 279
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	288 000	5 023 510
Leverantörsskulder		157 246	59 786
Skatteskulder		4 426	4 946
Övriga kortfristiga skulder		20 936	-960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	332 861	362 821
Summa kortfristiga skulder		803 469	5 450 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 523 249	10 679 165

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	302 009	298 026
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	192 600	273 516
	494 609	571 542
Erhållen ränta	8 423	15 344
Erlagd ränta	-148 993	-125 110
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	354 039	461 776
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 182	-22 922
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 495	90 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	329 352	529 028
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	14 700	13 193
Amortering av lån	-423 550	-136 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-408 850	-123 407
ÅRETS KASSAFLÖDE	-79 498	405 621
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 333 445	927 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 253 947	1 333 445

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tendern 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,17 %
Yttertak	1,87 %
Fasader	1,62 %
Balkonger	9,37 %
Fönster	1,17 %
Stamledningar VA	1,73 %
Stamledningar Värme	1,73 %
Styr & övervakning	1,80 %
Ventilation	1,56 %
EI	1,73 %
Hissar	3,12 %
Markanläggningar	4,00 %

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 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 1 724 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 070 808	1 058 503
Hysesintäkter lokaler, moms	545 888	539 312
Deb. fastighetsskatt, moms	60 552	59 288
Bredband	45 000	45 000
Pantsättningsavgift	4 998	4 249
Överlåtelseavgift	4 373	1 433
Andrahandsuthyrning	11 760	0
Övriga fakturerade kostnader	0	49
Vidarefakturerade kostnader	4 163	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 746	0
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	1 756 285	1 707 834

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 380	2 460
Summa	7 380	2 460

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	19 112	21 396
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 815	10 334
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 859
Städning enligt avtal	50 003	78 358
Besiktningar	3 377	0
Hissbesiktning	2 308	2 166
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	20 652
Energideklarationer	-607	0
Brandskydd	0	582
Gårdkostnader	2 099	1 165
Snöröjning/sandning	6 872	0
Serviceavtal	8 571	1 794
Förbrukningsmaterial	310	291
Summa	99 860	141 597

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	26 118	0
Tvättstuga	47 735	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	27 940
VVS	21 341	21 417
Värmeanläggning/undercentral	0	41 656
Ventilation	3 529	0
Elinstallationer	2 097	0
Fönster	0	2 430
Mark/gård/utemiljö	3 188	0
Summa	104 008	93 443

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	124 153	0
Summa	124 153	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	38 365	33 015
Uppvärmning	322 112	355 567
Vatten	102 218	144 126
Sophämtning/renhållning	88 023	72 073
Summa	550 718	604 781

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 720	25 141
Skadedjursförsäkring	6 149	6 292
Kabel-TV	6 681	6 615
Bredband	39 556	29 955
Fastighetsskatt	112 270	108 190
Summa	191 376	176 193

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 293	3 634
Inkassokostnader	515	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 646	20 044
Styrelseomkostnader	1 149	0
Fritids och trivselkostnader	670	4 212
Föreningskostnader	474	0
Förvaltningsarvode enl avtal	51 331	49 252
Överlåtelsekostnad	6 000	3 956
Pantsättningskostnad	5 143	5 947
Administration	1 674	1 512
Konsultkostnader	49 801	0
Föreningsavgifter	5 773	5 577
Summa	145 468	94 134

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	43 109	21 767
Arbetsgivaravgifter	10 363	6 837
Summa	53 472	28 604

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	146 153	122 187
Dröjsmålsränta	0	42
Kostnadsränta skatter och avgifter	221	8
Summa	146 374	122 237

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 442 723	15 442 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 442 723	15 442 723
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 274 641	-6 012 849
Årets avskrivning	-180 876	-261 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 455 517	-6 274 641
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 987 206	9 168 082
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 640 300</i>	<i>3 640 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 037 000	21 977 000
Taxeringsvärde mark	48 618 000	52 352 000
Summa	74 655 000	74 329 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	293 095	293 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	293 095	293 095
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-143 617	-131 893
Årets avskrivning	-11 724	-11 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-155 341	-143 617
Utgående restvärde enligt plan	137 755	149 479

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 340	113 340
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 340	113 340
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-113 340	-113 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-113 340	-113 340
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 771	12 975
Momsavräkning	7 065	0
Transaktionskonto	326 654	268 373
Borgo räntekonto	927 293	1 065 072
Summa	1 270 783	1 346 420

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 653	1 794
Förutbet försäkr premier	27 556	0
Förutbet bredband	9 889	9 889
Upplupna intäkter	80 010	0
Summa	126 108	11 683

**NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-01-30	2,96 %	1 686 408	1 702 996
Handelsbanken	2027-03-01	2,93 %	1 725 552	1 742 514
Handelsbanken	2026-01-30	2,80 %	288 000	328 000
Handelsbanken	2025-03-03	5,01 %		350 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,91 %	900 000	900 000
Summa			4 599 960	5 023 510
Varav kortfristig del			288 000	5 023 510

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 216 960 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 739	220
Uppl kostnad Städning entrepr	0	7 289
Uppl kostn el	3 193	3 492
Uppl kostnad Värme	40 949	43 344
Uppl kostn räntor	3 745	6 364
Uppl kostn vatten	16 432	15 521
Uppl kostnad Sophämtning	15 961	15 222
Uppl kostnad arvoden	0	19 808
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	7 283
Förutbet hyror/avgifter	246 842	244 278
Summa	332 861	362 821

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 121 000	7 121 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Adam Fredrik Wilhelm Hendele
Ordförande

Eva Åström
Ledamot

Madeleine Öigaard
Ledamot

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

Add & Subtract Revision AB
Börje Krafft
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 16:20

DOCUMENT ID:

HkETH_vAbx

ENVELOPE ID:

H1Ea3uvRbl-HkETH_vAbx

DOCUMENT NAME:

Brf Tendern 9, 716409-9124 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

22 pages

SHA-512:

9900592ac115a174b4785683a9c797b21484e621a2723

6d2ca608ff1847725274e143de855e7e0621128babec5d

42878f32a598e6ce363647b660f941c5001e0

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. ADAM FREDRIK WILHELM HENDELE adam@bluebirdmedia.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:22 05.05.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.58.1
2. MADELEINE ÖIGAARD madeleine.oigaard@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:02 05.05.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.245.98
3. EVA ÅSTRÖM eva.a.atlas@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:10 06.05.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.244.158
4. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:39 06.05.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.74

* 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