

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rekryten 9
769604-8607

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rekryten 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-02-21.

Fastigheten

Fastigheten Rekryten 9, Oxenstiernsgatan 33, förvärvades 1999-12-21 med tillträde 2000-02-01. Fastighetens nettoarea är 1931 m² varav lägenheter 1741 m² och lokaler om totalt 188,5 m². I föreningens lokaler har det under året bedrivits; läkarmottagning och tidningsförlag. Lokalerna eller föreningen är inte mervärdesskatteregistrerade. Fastigheten är i åtta våningar inkluderande råvind och källarplan. Det finns hiss, tvättstuga, torkrum och cykelrum. Fastigheten har originalstammar avloppsstammar relinade 2017 och mekanisk frånluftsventilation. Luftintag genom nya fönster sedan 2018.

Del av fastigheten ligger mot gemensam gård (enligt servitut med Djurgårdsförvaltningen) och förvaltas kvartersgemensamt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Nettoarean är alla våningsplans area med boende och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida. Den inkluderar liksom bruksarean inredningsenheter som köksskåp och garderobsskåp samt friliggande rör och ledningar och uppvärmningsanordningar som radiatorer, öppna spisar eller kakelugnar, dock inte innerväggar eller lägenhetsskiljande väggar. Nettoarean avser med andra ord golvyta.

Löpande förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Förvaltnings AB Teoge.
Teknisk förvaltning har handhåfts av Förvaltnings AB Teoge.

Avtal med andra leverantörer

2018 kopplades fiber in i fastigheten och föreningen har tecknat avtal för internet till en fast avgift per bostadslägenhet.

Hissen servas av Hissen AB.

För snöröjning har föreningen löpande avtal med Takjour AB.

Skötsel av gården sker kvartersgemensamt av ABTOT enligt löpande avtal. Under 2025 har en samfällighets skapats av fastighetsägare som delar på servitutet för gården. Föreningens andel av uppkomna gemensamma kostnader är satt till 7,9%, en andel som gällde vid upprustningen av gården som genomfördes 2021-2022.

Genomförda arbeten under 2025

- Utannonsering, avtalsförhandling och renovering av lokal mot gatan, fd vegorikets lokaler.
- Fortsatt arbete med OVK.
- Byte av entreprenör.
- Diverse takarbeten.
- Stamspolning, filmning och utredning av stammarnas status.

Planerade och pågående arbeten under 2026

Styrelsen, tillsammans med extern part, planerar för fullt inför kommande projekt som innefattar:

- Slutföra OVK.
- Stamspolning, filmning och utredning av Vattenstammarnas status

Finansiering finns i form av egna besparingar.

Planerat underhållsarbete 2027

Beroende på utkomsten från undersökningen av vattensstammarna samt planerad extrastämma rörande eventuellt stamrörsbyte, kan det bli aktuellt med stamrörsbyte under sommarperioden 2027.

Årsavgifter bostadsrätter

Under verksamhetsåret 2019 sänktes årsavgifterna med 66% tack vare föreningens goda ekonomi. Under 2024 sålde föreningen en kvarvarande hyresrätt som ytterligare stärkte föreningens likviditet, därför beslutades det att sänka ned avgiften till 0 kr tills vidare från juli 2025 samt att amortera av samtliga kvarvarande lån. Beroende på hur föreningsekonomi kommer att utvecklas, i hänsyn taget till planerade arbeten kommande år, kommer avgifterna sannolikt att behöva höjas.

Lokaler

För befintliga hyresgäster höjdes hyror enligt kontrakt. Under 2025 uthyrdes källarlokalen till Bjelleforsgruppen. Efter renovering uthyrdes ytterligare en lokal mot gatan till VY Indoor Professional AB från februari 2026. Samtliga förenings lokaler är då uthyrda, vilket stärker föreningens ekonomi.

Föreningsstämma, styrelse och revisor

Föreningsstämman hölls 2025-03-23. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 styrelsemöten. Föreningens funktioner är följande:

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Carl Jacobsson	Ordförande
Denise Thunström	Kassör
Sofia Ekfelt Nyman	Sekreterare
Simona Gripenberg	
Caroline Mörner	
Simon Kaiser	

Ordinarie revisorer

Jason Tummings	Intern
----------------	--------

Valberedning

Helena Tummings
Eva Larsson

Medlemsinformation

Medlemsantal och överlåtelser

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 38 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 40 st.

Under året har fem bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	372	533	540	541	570
Årets resultat	-1 323	-2 125	-550	-1 397	-819
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	71	143	139	141	143
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	29,5	42,3	41,5	41,3	39,6
Soliditet (%)	99,1	90,3	92,2	89,2	88,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	1 722	1 722	2 348	2 525
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	1 554	1 554	2 059	2 214
Räntekänslighet (%)	0,0	12,1	12,4	16,6	17,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	-291	-181	-120	-286	-239
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	217	192	182	182
Förvaltningskostnad per kvm (kr/kvm)	99	123	115	106	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat under året. Föreningen har dock ett likviditetsöverskott från tidigare lägenhetsupplåtelser som resulterar i stor kassa samtidigt som stora delar av underhållskostnader ligger långt fram i tiden och föreningen har inga skuldsättning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 371 151	21 715 321	1 769 543	-6 064 831	-2 124 634	35 666 550
Avsättning Yttre fond			192 287	-192 287		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 124 634	2 124 634	0
Årets resultat					-1 322 882	-1 322 882
Belopp vid årets utgång	20 371 151	21 715 321	1 961 830	-8 381 752	-1 322 882	34 343 668

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 381 752
årets förlust	-1 322 882
	-9 704 634
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	192 287
i ny räkning överföres	-9 896 921
	-9 704 634

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	371 872	532 872
Övriga rörelseintäkter	3	49 146	53 950
		421 018	586 822
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 570 015	-2 910 775
Övriga externa kostnader	5	-47 691	-31 822
Personalkostnader	6	-75 303	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 553	-306 612
		-2 138 562	-3 318 204
Rörelseresultat		-1 717 544	-2 731 382
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		427 921	667 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 259	-60 596
		394 662	606 748
Resultat efter finansiella poster		-1 322 882	-2 124 634
Resultat före skatt		-1 322 882	-2 124 634
Årets resultat		-1 322 882	-2 124 634

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	28 743 334	29 188 888
		28 743 334	29 188 888
Summa anläggningstillgångar		28 743 334	29 188 888
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar	9	184 971	52 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 950	186 041
		268 921	238 748
<i>Kassa och bank</i>		6 143 490	10 613 505
Summa omsättningstillgångar		6 412 411	10 852 253
SUMMA TILLGÅNGAR		35 155 745	40 041 141

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 086 472	42 086 472
Förlagsinsatser		510 000	510 000
Fond för yttre underhåll		1 961 830	1 769 543
		44 558 302	44 366 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 381 752	-6 064 831
Årets resultat		-1 322 882	-2 124 634
		-9 704 634	-8 189 465
Summa eget kapital		34 853 668	36 176 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	3 000 000
Leverantörsskulder		141 800	749 696
Aktuella skatteskulder		-17 667	8 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 944	106 228
Summa kortfristiga skulder		302 077	3 864 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 155 745	40 041 141

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	-1 322 882	-2 124 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		445 553	306 612
Betald inkomstskatt		-7 097	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-884 426	-1 818 022
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		300	173 354
Förändring av kortfristiga fordringar		102 091	-109 545
Förändring av leverantörsskulder		-607 896	660 228
Förändring av kortfristiga skulder		53 987	-39 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 335 944	-1 133 945
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000 000	0
Årets kassaflöde		-4 335 944	-1 133 945
Likvida medel vid årets början	12		
Likvida medel vid årets början		10 657 716	11 791 661
Likvida medel vid årets slut	12	6 321 772	10 657 716

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	150 år
Fasad	50 år
Balkonger	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	50 år
El	50 år
Värme	30 år
Stamledning vatten	50 år
Ventilation	20 år
Hissar	40 år
Styr och övervakning	20 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Förvaltningskostnad per kvm (kr/kvm)

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	124 158	248 316
Hyror lokaler	214 714	218 556
Internetkostnad	33 000	66 000
	371 872	532 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Fastighetsskatt	39 007	33 996
Pantförskrivningsavgift	4 116	1 146
Överlåtelseavgift & besiktnings avgift	4 410	0
Försäkringsersättning	0	17 789
Övrigt	1 613	1 019
	49 146	53 950

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	240 066	251 549
Förvaltningsarvode	171 960	168 585
Fastighetsskötsel	0	1 612
Städning	39 104	33 592
Sophämtning	43 764	51 682
Vatten och avlopp	98 947	101 163
Fastighetsel	69 077	67 176
Besiktning och tillsyn av hiss enligt avtal	6 050	15 784
Snöskottning och markskötsel	32 101	70 457
Försäkringspremier	56 520	55 232
Bredband, telefon fastighetsabonnemang	66 240	147 676
Fastighetsskatt	99 890	117 620
Reparationer och underhåll	491 532	1 576 023
Övriga driftskostnader	107 045	70 660
Förbrukningsmaterial och inventarier	10 219	0
Ovk, sotning	0	8 310
Kundförluster avs. tidigare år	0	173 654
Konsultkostnad	37 500	0
	1 570 015	2 910 775

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Bankkostnader	3 558	3 016
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Diverse övriga kostnader	7 110	2 500
Konsult-/advokatkostnader och juridiska åtgärder	31 250	20 625
	47 691	31 822

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 003	16 495
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	75 303	68 995

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 103 842	33 103 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 103 842	33 103 842
Ingående avskrivningar	-3 914 954	-3 608 342
Årets avskrivningar	-445 553	-306 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 360 507	-3 914 954
Utgående redovisat värde	28 743 335	29 188 888
Taxeringsvärden byggnader	31 957 000	24 287 000
Taxeringsvärden mark	71 722 000	75 800 000
	103 679 000	100 087 000
Bokfört värdebyggnader	18 995 145	18 995 145
Bokfört värdemark	10 193 743	10 193 743
	29 188 888	29 188 888

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	8 655 000	8 655 000
	8 655 000	8 655 000

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 689	8 196
Avräkningskonto hos förvaltaren	178 282	44 211
	184 971	52 407

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	1,34	2025-12-31	0	3 000 000
			0	3 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	3 000 000

Not 11 Räntor och utdelningar

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	3 524	295 371
Erhållen utdelning	264 979	258 902
Erlagd ränta	-33 260	-60 596
	235 243	493 677

Not 12 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto hos förvaltaren*	178 282	44 211
SEB	27 962	403 608
SBAB	6 077 765	10 209 897
	6 284 009	10 657 716

* Kontot utgör en fordran på förvaltaren och redovisas i balansräkningen under "Övriga fordringar",

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser under året.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Carl Jacobsson
Ordförande



Sofia Ekfelt Nyman



Simona Gripenberg



Caroline Mörner



Denise Thunström

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



Jason Tummings
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574130158

Dokument

ÅR 2025_ BRF Rekryten 9
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-03-30 14:19:04 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2026-03-31 12:25:08 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Carl Jacobsson (CJ)
carl.jacobsson33@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL JACOBSSON"
Signerade 2026-03-30 15:08:50 CEST (+0200)

Sofia Nyman Ekfelt (SNE)
sofia.ekfeldt-nyman@gov.se



Signerade 2026-03-30 15:09:06 CEST (+0200)

Simona Gripenberg (SG)
simona.gripenberg@nordic.luxottica.com



Signerade 2026-03-31 12:20:52 CEST (+0200)

Caroline Mörner (CM)
caroline.morner@gmail.com



Signerade 2026-03-30 19:08:24 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574130158

Denise Marie Thunström (DMT)

denise.thunstrom@gmail.com



Signerade 2026-03-30 17:26:59 CEST (+0200)

Jason Tummings (JT)

jasonummings@hotmail.com



Signerade 2026-03-31 12:25:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

