

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 9 i Stockholm

769604-3335



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 9 i Stockholm

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av 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 1999-05-26. Föreningens ursprungliga stadgar registrerades 1991-12-01. Uppdaterade stadgar registrerades 2021-08-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hägerberget 49	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1890 och består av två flerbostadshus. Värdeåret är 1986.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 394 kvm och 3 lokaler om 222 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 616 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Erik Persson	Ordförande
Anders Dölling	Suppleant
Eva Maria Hiort	Suppleant
Lars Erik Tour	Styrelseledamot
Anton Terziev	Styrelseledamot
Astrid Kersti Zätterlund	Styrelseledamot

Valberedning

Filippa Hjortzberg De Champs
Elin Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening .

Revisorer

Per Jacobson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

2016	●	Ny värmeundercentral
2019	●	Omläggning tak gathus och gårdshus
2020	●	Ommålning fasad bottenvåning mot gata. Stamspolning.
2021	●	Nya dörrar gathusets entré (mot gården). Ny hiss.
2022-2024	●	Målning trapphus, soprum. Underhåll, målning entréhall.
2025	●	Stamspolning. En mindre del av stående stam vid lägenhet 1102 i gårdshuset har ersatts.

Planerade underhåll

2028	●	Ommålning fönster
2036	●	Stambyte, fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Eon
Fjärrvärme	Fortum
Hisservice	Hissen AB
Sophämtning	Stockholm stad
Städning	Mickes fönsterputs och städ
Takskottning	DB Tak och Entreprenad
Teknisk Förvaltning	Nabo
TV- och internetleverantör	Tele 2

Övrig verksamhetsinformation

Andrahandsuthyrning

Styrelsen har en strikt syn på andrahandsuthyrning, där bla intyg om arbete eller studier på annan ort krävs för att uthyrningen ska godkännas av styrelsen. Policyn följer de krav som ställs för andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen. Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad, och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp. Samtliga dessa belopp handläggs av Nabo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Styrelsen har 2024 tagit ett beslut att årligen höja medlemsavgifterna med 2,5% med början i april 2025 och fram till 2036. Samtidigt amorteras befintliga bolån. Föreningens kassa ska under perioden uppgå till cirka 700 000 kr så att det alltid finns en likvid buffert. Med denna plan kan fönsterrenovering ske 2028 i enlighet med underhållsplanen utan nya lån eller ytterligare avgiftshöjningar. Vidare har föreningen en god ekonomi 2036 när stambyte och fasadrenovering ska ske i enlighet med underhållsplanen varvid föreningen kan undvika ytterligare avgiftshöjningar i samband med dessa arbeten. I enlighet med ovanstående betalade förening av lån om ca 1,1 Mkr i maj 2025.

Ett vattenläckage i källaren under restaurangen upptäcktes i slutet av 2024. Föreningen tog in en fuktkonsult som undersökte var läckan uppkommit. De rev upp ytskikt och torkade ut. De kunde inte med säkerhet fastställa källan, möjligen kan ett stopp i en ismaskin i restaurangen ha varit orsaken. Utförda fuktmätningar visade att ingen fukt fanns i väggarna efter åtgärderna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 2,5%.

Övriga uppgifter

Föreningen har haft två städdagar med sedvanlig korvgrillning och samkväm.

En extern ventilationskonsult har under året, på föreningens bekostnad, undersökt ventilationssystemet hos vår restauranghyresgäst. Konsulten har därefter föreslagit ett åtgärdsprogram för att förbättra såväl ventilation som ljudisolering från restaurangen. Hyresgästen kommer att genomföra och bekosta de föreslagna ändringarna under våren 2026.

En dialog har inletts med Stockholms Stad och restauranghyresgästen kring kommande sophanteringskrav och möjligheten att samordna viss sophantering med restaurangen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 538 882	1 463 479	1 461 516	1 406 917
Resultat efter fin. poster	129 146	150 334	303 602	13 113
Soliditet (%)	75	72	72	71
Yttre fond	839 209	584 110	329 011	430 982
Taxeringsvärde	80 466 000	85 033 000	85 033 000	85 033 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	480	472	472	449
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,5	44,9	44,8	44,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 762	4 571	4 571	4 571
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 245	3 943	3 943	3 943
Sparande / kvm totalyta, kr	164	177	272	316
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	24	25	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	176	160	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	55	44	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	256	229	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	2,50	2,21	1,38
Räntekänslighet (%)	7,83	9,69	9,69	10,18

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	18 076 325	-	-	18 076 325
Fond, yttre underhåll	584 110	-	255 099	839 209
Balanserat resultat	-630 424	150 334	-255 099	-735 190
Årets resultat	150 334	-150 334	129 146	129 146
Eget kapital	18 180 344	0	129 146	18 309 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-735 190
Årets resultat	129 146
Totalt	-606 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	241 398
Balanseras i ny räkning	-847 442
	-606 044

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	1 538 882	1 463 479
Övriga rörelseintäkter	3	1	97
Summa rörelseintäkter		1 538 883	1 463 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 026 391	-946 722
Övriga externa kostnader	8	-105 716	-100 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 552	-135 552
Summa rörelsekostnader		-1 267 659	-1 182 815
RÖRELSERESULTAT		271 224	280 761
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 532	34 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-144 610	-164 713
Summa finansiella poster		-142 078	-130 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 146	150 334
ÅRETS RESULTAT		129 146	150 334

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	23 078 469	23 214 021
Summa materiella anläggningstillgångar		23 078 469	23 214 021
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 080 469	23 216 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 294	8 078
Övriga fordringar	12	735 717	960 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 309	71 343
Summa kortfristiga fordringar		818 320	1 040 030
Kassa och bank			
Kassa och bank		441 430	1 082 741
Summa kassa och bank		441 430	1 082 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 259 751	2 122 771
SUMMA TILLGÅNGAR		24 340 220	25 338 792

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 076 325	18 076 325
Fond för yttre underhåll		839 209	584 110
Summa bundet eget kapital		18 915 534	18 660 435
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-735 190	-630 424
Årets resultat		129 146	150 334
Summa fritt eget kapital		-606 044	-480 091
SUMMA EGET KAPITAL		18 309 490	18 180 344
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		153 258	153 258
Summa långfristiga skulder		153 258	153 258
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 244 540	6 372 540
Leverantörsskulder		64 703	75 799
Skatteskulder		243 362	234 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	324 867	322 249
Summa kortfristiga skulder		5 877 472	7 005 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 340 220	25 338 792

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 224	280 761
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	135 552	135 552
	406 776	416 313
Erhållen ränta	2 532	34 286
Erlagd ränta	-150 969	-170 511
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	258 339	280 088
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 349	155 951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 641	17 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	259 631	453 523
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 128 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 128 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-868 369	453 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 040 977	1 587 454
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 172 608	2 040 977

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 9 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	0,80 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	669 702	657 408
Hysesintäkter, lokaler	798 643	786 579
Deb. fastighetsskatt	69 101	64 480
Intäktsreduktion	0	-45 086
Övriga intäkter	1 436	98
Summa	1 538 882	1 463 479

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-2
Övriga intäkter	0	99
Summa	1	97

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 516	38 648
Städning	51 015	46 330
Besiktning och service	9 979	37 481
Snöskottning	0	29 688
Övrigt	6 000	0
Summa	107 510	152 147

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 125	6 063
Bostäder	9 977	4 629
Tvättstuga	1 543	3 361
Trapphus/port/entr	12 394	26 774
Soprum/miljöanläggning	4 016	0
Dörrar och lås/porttele	6 249	2 114
VA	38 275	11 975
Ventilation	14 226	0
Hissar	2 593	6 334
Tak	21 250	18 375
Fasader	0	7 613
Gård/markytor	7 869	0
Försäkringsärende/vattenskada	49 303	4 831
Summa	175 820	92 069

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	46 780	39 061
Uppvärmning	286 907	284 275
Vatten	98 305	89 604
Sophämtning	60 567	52 422
Summa	492 559	465 362

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 738	32 066
Bredband/Kabeltv	48 160	47 428
Arvode teknisk förvaltning	41 912	39 980
Fastighetsskatt	125 692	117 670
Summa	250 502	237 144

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 121	0
Övriga förvaltningskostnader	28 397	25 963
Revisionsarvoden	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	44 948	43 328
Summa	105 716	100 541

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	133 581	159 202
Övriga räntekostnader	11 029	5 511
Summa	144 610	164 713

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 043 206	26 043 206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 043 206	26 043 206
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 829 185	-2 693 633
Årets avskrivning	-135 552	-135 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 964 737	-2 829 185
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 078 469	23 214 021
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 255 879</i>	<i>9 255 879</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 732 000	27 102 000
Taxeringsvärde mark	50 734 000	57 931 000
Summa	80 466 000	85 033 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 590	1 953
Nabo Klientmedelskonto	402 701	301 625
Borgo	328 476	656 611
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 901	371
Avräkningskonto, eko. förvaltning, momspliktig	49	49
Summa	735 717	960 609

Ett klientmedelskonto är ett konto för företag som förvaltar pengar för någon annans räkning. Kontot tillhör föreningen men ligger under ett större konto under Nabos namn varför man lägger dessa pengar under kortfristiga fordringar. Även pengarna på räntekontot Borgo hanteras på samma sätt.

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 333	29 566
Fastighetsskötsel	10 528	10 129
Försäkringspremier	17 792	16 942
Förvaltning	12 656	14 706
Summa	74 309	71 343

NOT 14, KASSA OCH BANK

	2025	2024
Handelsbanken 095 468	474	474
SBAB	428 437	1 078 437
Nordea 08160	12 519	3 830
Summa	441 430	1 082 741

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-21	2,50 %	3 720 040	3 720 040
Nordea Hypotek	2026-04-14	2,43 %	1 524 500	1 524 500
Nordea Hypotek	2025-10-23	3,66 %		1 128 000
Summa			5 244 540	6 372 540
Varav kortfristig del			5 244 540	6 372 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 244 540 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 482	8 107
El	3 931	3 698
Uppvärmning	37 993	36 100
Utgiftsräntor	18 720	25 079
Vatten	16 422	14 943
Förutbetalda avgifter/hyror	238 319	234 322
Summa	324 867	322 249

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under vintern 2025/26 uppstod en vattenläcka i källaren, som berodde på stopp i stuprören på gården. Otäta dagvattenrör i källaren byttes ut. Dagvattenrören under gården filmades och konstaterades inte ha några skador. Inga ytterligare problem har uppstått efter dessa åtgärder.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Stockholm

Björn Erik Persson
Ordförande

Anton Terziev
Styrelseledamot

Astrid Kersti Zätterlund
Styrelseledamot

Lars Erik Tour
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Jacobson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 14:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 11:02

DOCUMENT ID:

BJxBRnWJGg

ENVELOPE ID:

rJRN0n-JMg-BJxBRnWJGg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 9 i Stockholm, 769
604-3335 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:

904e6cdb84dc775c73ca0ba9f67b9837f4a28ff19aff8b8f
a95a6a799b1868ff44839beb9faa96a1b85dd558821284
09652207adc659b62b6f17a6dca3568775

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. ANTON TERZIEV anton.terziev@outlook.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:04 13.05.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.32
2. Astrid Kersti Zätterlund kersti@zatterlund.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:14 13.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.223.201
3. Björn Erik Persson erik@g-a.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:25 13.05.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.46.14
4. LARS ERIK TOUR lars-erik.tour@hotmail.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 13:26 13.05.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.210.244
5. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:13 13.05.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.58

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 9 i Stockholm, org.nr 769604–3335.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 9 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-19 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 9 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 14:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 11:02

DOCUMENT ID:

B1IJH0nZyMg

ENVELOPE ID:

HkJrChbJMe-B1IJH0nZyMg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Tegnégatan 9 i Stockholm 2025 PJN.pdf

2 pages

SHA-512:

885d3d12c84bf63500757a589ae1f423c9b53231d12bbd
01147fc4c34bd4624dafeb366bf8fe40cff749d0d62e6f07
bd0ef8d9b66e88f33cf43820900c2b92e5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	13.05.2026 14:14	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	13.05.2026 14:14	Low	IP: 208.56.29.58

* 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



PAES
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