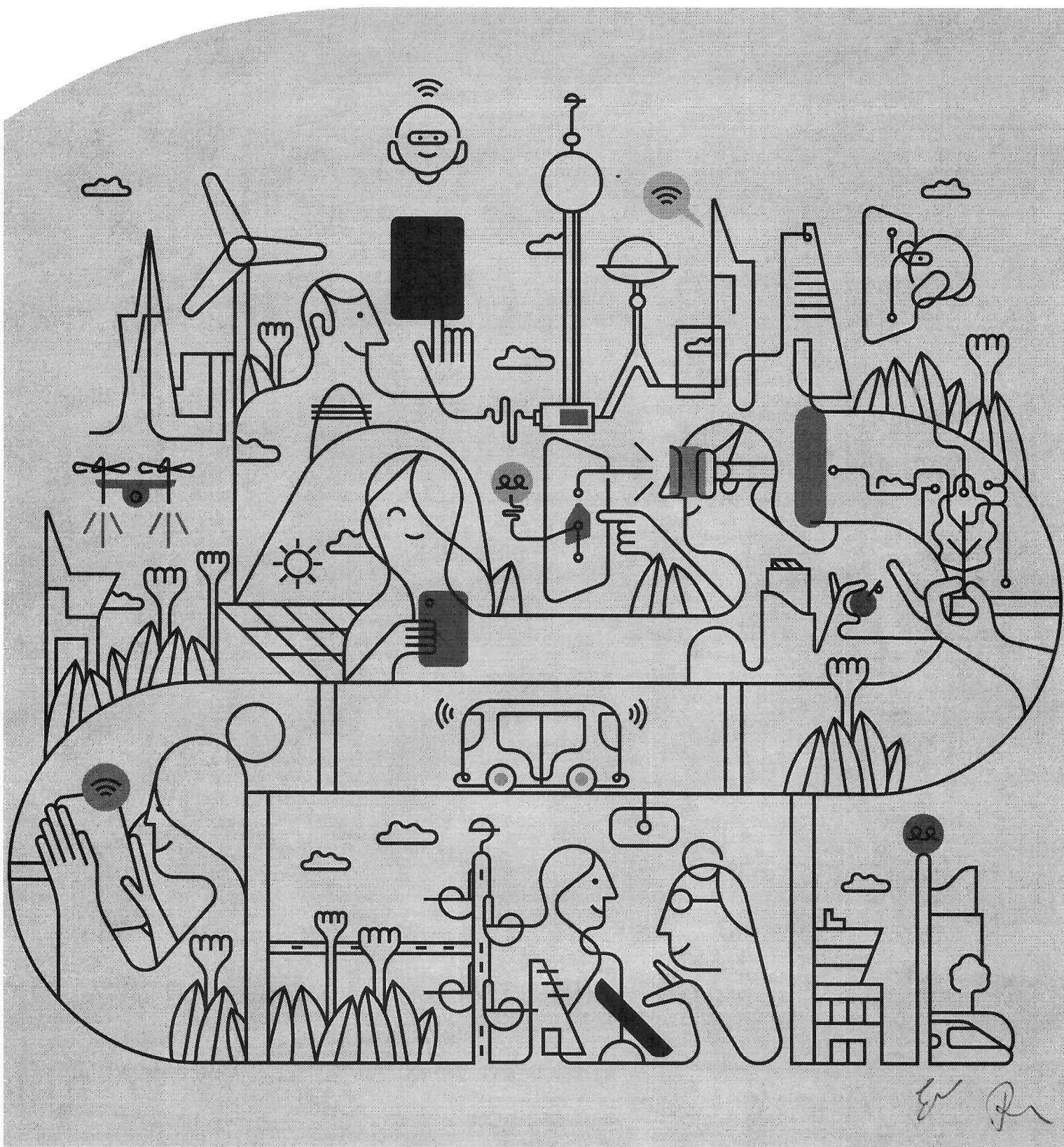




Välkommen till årsredovisningen för Brf Tjädern 9

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

RAMP g 15

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 1979-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-24 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
TJÄDERN 9	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2032. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2032.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret, Mynttorget 4, 103 15 Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 998 kvm och 3 lokaler om 202 kvm varv 53 kvm under markplan. Byggnadernas totalyta är 4 200 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michael Sparreskog	Styrelseordförande
Patrik Liljevik	Styrelseledamot
Svante Gunnar Nyman	Styrelseledamot
Wilhelm Paulander	Styrelseledamot
Radica Karlström	Styrelseledamot

Valberedning

Olle Sten (sammankallande)

Johan Bengtsson

Lars Gustafsson



Firmateckning

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

Revisorer

Christer Eriksson Auktoriserad revisor Crowe Osborne AB
Otto Ramqvist Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Horisontella avloppsstammar i källaren byttes. Vidare relinades avloppsstammarna mellan fastigheten och de kommunala anslutningarna
Vertikala avloppsstammar till kök och badrum spolades och filmades
Termostatstyrd värmekabel installerades i takavvattningssystemen för att förhindra frostsador
Bredband uppgraderades
Fasader och fönster har inspekterats av extern expert. Resultatet har inarbetats i den reviderade underhållsplanen
- 2023** ● Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) genomfördes under året
Arbetet med energioptimering av fastigheten startade detta år med att temperatursensorer installerats i samtliga lägenheter vilka möjliggör en mer kostnadseffektiv mätning och styrning av värmeflödet
- 2024** ● Arbetet med energioptimeringssystemet samt byte av termostat och ventiler fortsatte detta år
Vid takbesiktningen i slutet av 2023 identifierades ett antal åtgärdsbehov vilka åtgärdades under 2024. En lärdom är vikten av anlitande av tekniskt kunniga (tak) konsulter vilket i detta fall möjliggjorde full kostnadstäckning
Under 2024 har kakelugnarna sotats
- 2025** ● Byte av termostater och ventiler på elementen. Detta som en del i arbetet med energioptimering.
Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) genomfördes under året.

Avtal med leverantörer

BK Fastighetsservice	Fastighetstillsyn och service
Fortum	Service värmecentral
S:t Eriks hiss	Hisservice
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Tele2	Bredband och Kabel-TV
Telenor	Bredband fiber
WJJ Entreprenad	Snöskottning tak


Sida 3 av 17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av termostater och ventiler på elementen slutfördes. Detta utfördes som en del i arbetet med energioptimering och utgjorde det sista steget i detta program.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts med åtgärder som förbättrade ventilationen i sovrum och säkerställer god funktion i fastighetens övriga utrymmen.

Ekonomi

Föreningen tillämpar redovisningsstandarden K3.

Föreningens har en relativt låg belåningsgrad (ca 3100 kr/kvm) och en kassa om 1816(2460) kkr.

Föreningen innehar marken med tomträtt, det vill säga hyr marken av Stockholms Stad. Nuvarande avtal löper från år 2023 till år 2032.

Väsentliga faktorer som påverkat resultatet för 2025 är:

- Ökad tomträttsavgäld, 137 kkr. Avgiften ökar med detta årsbelopp för åren 2026 fram till och med 2027 för att sedan ligga fast fram till avtalstidens slut vid utgången av år 2032. Föreningen har systematiskt och metodiskt höjt avgiften under flertalet år för att ta viss höjd för detta.

Föreningen har haft en relativt jämn justering av avgiften över tid vilket uppskattas av medlemmarna och tacket för detta bör gå till tidigare styrelser.

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

Övriga uppgifter

Åtgärder med anledning av resultatet:

Det är styrelsens ambition och policy att säkra så att ett positivt operativt kassaflöde uppstår över åren (nettoresultat plus avskrivningar samt effekter i balansräkningen, se kassaflödesanalysen) varje år.

Föreningen har självfinansierat flera viktiga och större åtgärder de senaste åren. Främst byte av hissmaskinerier och avloppsstammar i källarna. Däremot finansierades takplåtsbytet 2021 med nya lån. Genomförd implementering av värmestyrningssystemet, inklusive radiatorer har självfinansierats.

Från och med 2028 kommer tomträttsavgälden inte att öka under denna avtalsperiod. Avgifterna ses över regelbundet så att föreningen långsiktigt skapar ekonomiskt utrymme för kommande investeringar och underhållsåtgärder, framförallt med avseende på fasader och avloppsstammar.

Det är ambitionen att ha stabilitet i avgiftsökningarna så länge den övergripande ekonomin i föreningen så tillåter.

En fortsatt viktig del av den noggranna kostnadskontrollen är också att medlemmarna bidrar med olika expertis och arbetsinsatser under året där det är möjligt. Det har historiskt varit synnerligen värdefullt för föreningen och det finns inget som talar för att det skulle minska.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 327 052	3 211 030	3 087 850	2 842 968
Resultat efter fin. poster	-605 518	-723 435	-223 066	106 908
Soliditet (%)	62	62	63	63
Yttre fond	1 197 307	971 929	732 560	496 415
Taxeringsvärde	225 378 000	239 369 000	239 369 000	239 369 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	666	641	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	82,9	82,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 493	3 493	3 493	3 493
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 325	3 325	3 325	3 325
Sparande / kvm totalyta, kr	-12	-42	97	136
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	21	14	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	156	133	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	28	20	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	204	167	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,20	3,96	-
Räntekänslighet (%)	5,00	5,25	5,45	-

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.

Uppllysning vid förlust

Se kommentarer under Övriga uppgifter ovan.


Sida 5 av 17

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 711 893	-	-	2 711 893
Upplåtelseavgifter	20 496 108	-	-	20 496 108
Fond, yttre underhåll	971 929	-	225 378	1 197 307
Uppskrivningsfond	3 335 209	-	-99 996	3 235 213
Balanserat resultat	-2 421 478	-723 435	-125 382	-3 270 295
Årets resultat	-723 435	723 435	-605 518	-605 518
Eget kapital	24 370 226	0	-605 518	23 764 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 044 917
Årets resultat	-605 518
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 378
Totalt	-3 843 713
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-3 843 713

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	3 327 052	3 211 030
Summa rörelseintäkter		3 327 052	3 211 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 711 342	-2 713 757
Övriga externa kostnader	7	-218 338	-155 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-557 057	-548 088
Summa rörelsekostnader		-3 486 738	-3 416 901
RÖRELSERESULTAT		-159 686	-205 871
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 846	69 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-468 678	-586 826
Summa finansiella poster		-445 832	-517 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-605 518	-723 435
ÅRETS RESULTAT		-605 518	-723 435

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 17	36 235 927	35 999 087
Maskiner och inventarier	10	0	0
Pågående projekt	11	0	502 667
Summa materiella anläggningstillgångar		36 235 927	36 501 754
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 236 327	36 502 154
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 858	10 714
Övriga fordringar	13	616 625	435 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	445 849	405 221
Summa kortfristiga fordringar		1 068 332	851 192
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 208 503	2 037 258
Summa kassa och bank		1 208 503	2 037 258
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 276 835	2 888 451
SUMMA TILLGÅNGAR		38 513 162	39 390 604

Z R W P *WS*
Sida 8 av 17

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 208 001	23 208 001
Uppskrivningsfond		3 235 213	3 335 209
Fond för yttre underhåll		1 197 307	971 929
Summa bundet eget kapital		27 640 521	27 515 139
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 270 295	-2 421 478
Årets resultat		-605 518	-723 435
Summa ansamlad förlust		-3 875 813	-3 144 913
SUMMA EGET KAPITAL		23 764 709	24 370 226
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 266 800	3 200 000
Summa långfristiga skulder		10 266 800	3 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 700 000	10 766 800
Leverantörsskulder		194 344	539 276
Skatteskulder		3 546	6 153
Övriga kortfristiga skulder		8 179	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	575 585	508 149
Summa kortfristiga skulder		4 481 654	11 820 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 513 162	39 390 604

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-159 686	-205 871
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	557 057	548 088
	397 372	342 217
Erhållen ränta	22 846	69 262
Erlagd ränta	-514 796	-638 764
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-94 579	-227 285
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 431	43 017
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-225 806	491 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-352 816	307 651
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-291 231	-502 667
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-291 231	-502 667
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-644 047	-195 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 460 088	2 655 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 816 041	2 460 088

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tjädern 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.

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, 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:

Stamledningar VA	2,00 %
Yttertak	1,43 %
Byggnad	1,00 - 5,00 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Restpost	4,00 %
Ventilation	3,33 %
Fastighetsförbättringar	3,85 %

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.

 
Sida 11 av 17

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 709 000	2 580 012
Hysesintäkter lokaler	473 104	489 208
Deb. fastighetsskatt	53 408	53 320
Intäkter kabel-TV	19 200	19 200
Bredband	63 360	63 360
Dröjsmålsränta	0	134
Pantsättningsavgift	2 352	2 244
Överlåtelseavgift	5 843	2 866
Administrativ avgift	784	686
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	3 327 052	3 211 030

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	49 594	48 392
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 241	0
Städning enligt avtal	56 100	56 100
Sotning	0	54 015
Besiktningar	8 120	31 251
Hissbesiktning	11 193	12 426
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 100	18 750
Brandskydd	6 946	0
Gårdkostnader	0	5 034
Gemensamma utrymmen	1 424	0
Snöröjning/sandning	43 750	47 456
Serviceavtal	16 273	51 070
Mattvätt/Hyrmattor	5 826	5 167
Förbrukningsmaterial	1 000	770
Summa	240 567	330 431

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	24 250	0
Dörrar och lås/porttele	20 127	9 741
VVS	62 189	34 445
Värmeanläggning/undercentral	0	21 817
Ventilation	15 624	0
Elinstallationer	650	0
Hissar	17 700	19 209
Tak	0	16 639
Vattenskada	0	32 087
Summa	140 540	133 938

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 360	86 962
Uppvärmning	583 541	653 465
Vatten	114 882	116 619
Sophämtning/renhållning	78 738	98 172
Summa	841 521	955 218

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 853	57 480
Tomträttsavgäld	1 200 100	1 063 100
Kabel-TV	20 328	15 168
Bredband	70 485	52 572
Fastighetsskatt	108 948	105 850
Summa	1 488 714	1 294 170

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	369
Tele- och datakommunikation	6 206	6 000
Juridiska åtgärder	3 325	0
Inkassokostnader	0	535
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	145	0
Revisionsarvoden extern revisor	78 250	31 750
Styrelseomkostnader	6 811	3 900
Fritids och trivselkostnader	5 039	0
Föreningskostnader	3 836	2 788
Förvaltningsarvode enl avtal	89 993	86 355
Överlåtelsekostnad	6 174	6 387
Pantsättningskostnad	3 528	2 580
Administration	7 748	9 031
Konsultkostnader	0	5 362
Tidningar och facklitteratur	34	0
Föreningsavgifter	5 773	0
Summa	218 338	155 057

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 167 667	37 167 667
Årets inköp	793 898	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 961 565	37 167 667
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 268 589	-8 820 497
Årets avskrivning	-457 061	-448 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 725 650	-9 268 589
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	10 000 000	10 000 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 899 992	-1 799 996
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-99 996	-99 996
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	-8 000 012	-8 100 008
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 235 927	35 999 087
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 606 000	71 564 000
Taxeringsvärde mark	146 772 000	167 805 000
Summa	225 378 000	239 369 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 963	65 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 963	65 963
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-65 963	-65 963
Utgående ackumulerad avskrivning	-65 963	-65 963
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 11, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	502 667	0
Årets investeringar	291 231	502 667
Omfört till Byggnad	-793 898	0
Summa pågående arbeten	0	502 667

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	400	400
Summa	400	400

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 087	12 428
Transaktionskonto	491 046	420 413
Borgo räntekonto	116 492	2 417
Summa	616 625	435 257

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	57 643	53 841
Förutbet försäkr premier	30 053	28 749
Förutbet kabel-TV	5 167	5 082
Förutbet tomträttsavgäld	334 525	300 025
Förutbet bredband	18 461	17 524
Summa	445 849	405 221

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,90 %	200 000	200 000
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,89 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,84 %	3 760 000	3 760 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,92 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,66 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,78 %	200 000	200 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,78 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,93 %	1 075 000	1 075 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,66 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,89 %	1 731 800	1 731 800
Summa			13 966 800	13 966 800
Varav kortfristig del			3 700 000	10 766 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 966 800 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
Upplupna kostnader	51 933	228
Uppl kostn el	6 080	6 072
Uppl kostnad Värme	78 700	80 714
Uppl kostn räntor	26 323	72 441
Uppl kostn vatten	19 192	17 159
Uppl kostnad Sophämtning	11 966	13 943
Förutbet hyror/avgifter	336 391	317 592
Beräkn arvode revision	45 000	0
Summa	575 585	508 149

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 111 200	19 111 200

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Väsentliga initiativ och händelser som planeras 2026: Detta år kommer vi primärt att planera och utgiftsbedöma åtgärdsbehov, både med avseende på belopp och år för åtgärdernas utförande. De områden som föreningen kommer att fokusera på i dessa förstudier avser främst avloppsstammar och fasader.

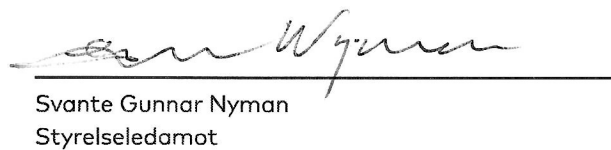

Sida 16 av 17

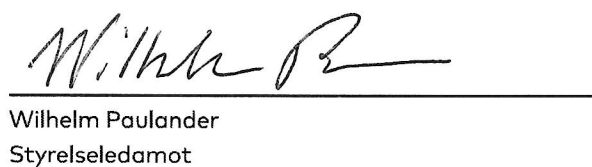
Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

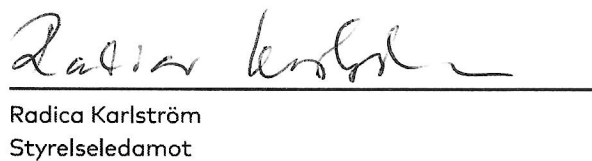
Stockholm 28-4-2026
Ort och datum


Patrik Liljevik
Styrelseledamot


Svante Gunnar Nyman
Styrelseledamot

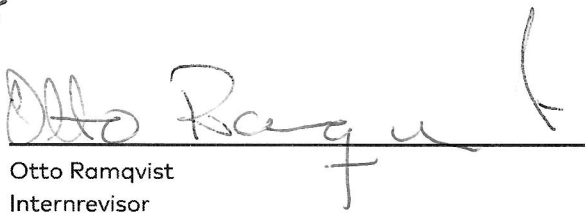

Wilhelm Paulander
Styrelseledamot


Michael Sparreskog
Styrelseordförande


Radica Karlström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28


Crowe Osborne AB
Christer Eriksson
Auktoriserad revisor


Otto Ramqvist
Internrevisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Tjädern 9**
Org.nr 716416-7038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjädern 9 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

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

Revisorns ansvar

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:

- 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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.

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

- 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.

- 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 Tjädern 9 för räkenskapsåret 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:

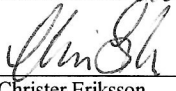
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

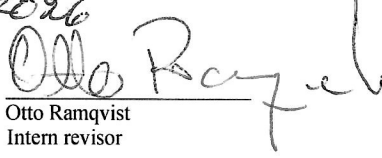
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 28 april 2026


Christer Eriksson
Auktoriserad revisor


Otto Ramqvist
Intern revisor