

Årsredovisning 2025

Brf Ugnen 9

702002-9794



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ugnen 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 1974-04-25. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-01-02 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
Ugnen 9	1974	Stockholms Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 132 kvm och 3 lokaler om 281 kvm samt en reklamplats om 11 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Atterwall Tigerschiöld	Ordförande
Johan Andersson	Styrelseledamot
Johan Eriksson	Styrelseledamot
Mårten Maxén	Styrelseledamot
Ramak Robinson	Styrelseledamot
Ulf Sallnäs	Styrelseledamot
Anna Friberg Björklund	Suppleant

Valberedning

Sofia Wener (sammankallande) och Emilie Ingwall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisorer

Pia Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1985 • Elstambyte exklusive källare
- 1992 • Nyinstallation av hissar
- 1998 • Renovering/om målning av fönster i gårdshusets gårdsfasad
- 2001 • Relining av stammar
- 2002 • Nya balkonger
- 2003 • Renovering av tvättstuga inkluderat ny maskinpark
Ommålning av fönster i gårdshusets gårdsfasad
- 2005 • Yttertaken målade
- 2006 • Ny källar-/hyreslokal
Ny ventilation i källarplan
Nytt soprum
Nytt gårdsbjälklag (ombyggnad p.g.a. sönderrostat gårdsbjälklag)
Elstambyte i källare
Putsning av gårdsmurar på främre gård
- 2007 • Nytt ytskikt/markbeläggning på främre gård
Hissar – montering nödtelefoner
- 2009 • Ommålning av port
- 2010 • Cykelskydd på bakre gård
- 2011 • Nytt golv i godisbutik (skada p.g.a. inträngande vatten från gatan)
Fastigheten anslöts till STOKAB:s fiberoptiska nät
- 2012 • Installation av fastighetsnät för bredband, TV och Telefoni
- 2014 • Montering av snörasskydd på taken

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- 2015 ● Installation av centralvärme med bergvärme
- 2016 ● Lagning av tak
Sotning och besiktning av rökkanaler och kakelugnar
Installation av automatisk dörröppnare i port mot Rörstrandsgatan
- 2017 ● Installation av nödutgångsbelysning
- 2018 ● Installation av brandsläckare på vind, tvättstuga och i trappuppgångar
Installation av branddörr till tvättstuga
Installation av dörrstängare på allmänna dörrar
Brandtätningar i båda byggnaderna
Installation av fastighetsboxar i trapphus
- 2019 ● Renovering av gårdsmurar på bakre gård
Nytt ytskikt/markbeläggning och dagvattenavrinningar på bakre gård
Partiella byten av stammar
Lagning av hål i tak
- 2020 ● Installation av brand- och säkerhetsklassade dörrar till lägenheterna
Ny maskinpark i tvättstugan
Brandskyddsåtgärder av s.k. blinddörrar (lägenhetsdörrar som inte används)
Modernisering av gårdshiss, inkluderat sänkning av hiss till källarplan
- 2021 ● Byte av källardörr
Fuktsäkring av förrådsytor i källaren
Ombyggnation/modernisering av källare och nya källarförråd
Justering av dagvattenavrinning på bakre gård
Reparation av samlingsledning under tvättstuga och gathus
Ommålning av cykelförrådet samt montering av cykelställ
- 2022 ● Renovering och ommålning av fönster, karmar och balkongdörrar
- 2023 ● Ventilationsåtgärder för att få till stånd en godkänd OVK
Omläggning av tak samt renoveringar skorstenar
Omputsning samt omläggning av plåt av gårdsmurar
Omputsning av samtliga fasader inkluderat tilläggsisolering av gavelfasaderna
- 2024 ● Renovering av hiss i gatuhus
Installation av elektronisk fjärröppning av port i gatuhus
Byte av ventilationsaggregat i källarlokalen

Planerade underhåll

- 2026-2027 ● Trapphusrenoveringar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elavtal	Fortum Ellevio
Försäkring	IF Skadeförsäkring
Internet/TV	Telenor Sverige AB
Serviceavtal bergvärme och ventilation i undercentral	AB Kylgruppen
Serviceavtal hiss	Stockholms Hiss Service AB
Serviceavtal matavfall och sopor	Stockholm Vatten och Avfall
Serviceavtal mattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Städning	M&N Städ HB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade. Föreningen förhandlade om räntorna för de lån som föreningen har (ca 8,4 MSEK) hos Stadshypotek och är nu kopplade till STIBOR 1 år med 3 månaders ränteförfall.

Föreningen medgav under räkenskapsåret två av lokalhyresgästerna anstånd med vissa betalningar. Vid räkenskapsårets utgång var merparten av dessa fullt reglerade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 810 607	1 543 362	1 656 442	1 495 276
Resultat efter fin. poster	-230 960	73 175	-494 369	-247 138
Soliditet (%)	71	71	70	59
Yttre fond	2 807 609	2 523 120	2 327 641	2 062 852
Taxeringsvärde	100 354 000	88 263 000	88 263 000	88 263 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	479	471	455	458
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,7	43,5	56,5	56,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 970	3 877	3 596	7 449
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 508	3 425	3 177	6 471
Sparande / kvm totalyta, kr	296	391	97	129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	86	93	117
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	23	21	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	105	110	114	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	4,25	4,16	1,17
Räntekänslighet (%)	8,29	8,24	7,90	16,26

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.

Upplysning vid förlust

Resultaträkningen uppvisar ett negativt resultat. Anledningen är stora avskrivningar bl.a. efter omfattande fasadrenoveringar. Den löpande verksamheten går med ett betydande överskott. Föreningens ekonomi är stabil.

Distriktet av Mäklarförbundet Utveckling i Sverige AB

[Handwritten signatures]

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	175 595	-	-	175 595
Upplåtelseavgifter	17 530 450	-	-	17 530 450
Fond, yttre underhåll	2 523 120	-	284 489	2 807 609
Balanserat resultat	2 084 685	73 175	-264 789	1 893 071
Årets resultat	73 175	-73 175	-230 960	-230 960
Eget kapital	22 387 026	0	-211 260	22 175 765

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 893 071
Årets resultat	-230 960
Totalt	1 662 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	301 062
Att från yttre fond i anspråk ta	-36 944
Balanseras i ny räkning	1 397 993
	1 662 111

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 810 606	1 543 362
Övriga rörelseintäkter	3	164 937	763 690
Summa rörelseintäkter		1 975 543	2 307 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-847 572	-835 126
Övriga externa kostnader	9	-102 470	-121 566
Personalkostnader	10	-72 843	-71 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-907 846	-870 009
Övriga rörelsekostnader		-18 727	0
Summa rörelsekostnader		-1 949 458	-1 898 372
RÖRELSERESULTAT		26 085	408 680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-900	2 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-256 145	-338 432
Summa finansiella poster		-257 045	-335 504
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 960	73 175
ÅRETS RESULTAT		-230 960	73 175

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

Ar US m TE Z

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	29 917 179	30 803 050
Maskiner och inventarier	13	91 571	113 111
Pågående projekt		0	41 999
Summa materiella anläggningstillgångar		30 008 750	30 958 159
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 008 750	30 958 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 566	248 209
Övriga fordringar	14	33 499	41 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 647	96 242
Summa kortfristiga fordringar		135 712	386 207
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 158 882	401 720
Summa kassa och bank		1 158 882	401 720
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 294 594	787 927
SUMMA TILLGÅNGAR		31 303 344	31 746 086

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 706 045	17 706 045
Fond för yttre underhåll		2 807 609	2 523 120
Summa bundet eget kapital		20 513 654	20 229 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 893 071	2 084 685
Årets resultat		-230 960	73 175
Summa fritt eget kapital		1 662 111	2 157 860
SUMMA EGET KAPITAL		22 175 765	22 387 026
Avsättningar			
Avsättningar		66 229	68 672
Summa avsättningar		66 229	68 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 400 000	0
Övriga långfristiga skulder		242 314	162 314
Summa långfristiga skulder		2 642 314	162 314
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 065 050	8 265 050
Leverantörsskulder		34 768	626 692
Skatteskulder		0	-31 158
Övriga kortfristiga skulder		33 318	-35 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	285 901	303 439
Summa kortfristiga skulder		6 419 037	9 128 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 303 344	31 746 086

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

[Handwritten signatures and initials]

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	26 085	408 680
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	907 846	870 009
	933 931	1 278 688
Erhållen ränta	-900	2 928
Erlagd ränta	-269 848	-369 087
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	663 183	912 529
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	250 495	-232 480
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-495 335	-620 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	418 342	59 526
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	41 563	-648 340
Kassaflöde från investeringsverksamheten	41 563	-648 340
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-2 443	3 330
Balkongfond	19 700	0
Upptagna lån	200 000	600 000
Amortering av lån	0	-1 152
Depositioner	80 000	8 905
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	297 257	611 083
ÅRETS KASSAFLÖDE	757 162	22 269
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	401 720	379 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 158 882	401 720

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

[Handwritten signatures and initials]

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ugnen 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.

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:

Byggnad	0,75 %
Fastighetsförbättringar	0,75 - 16,66 %
Maskiner och inventarier	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	999 984	999 984
Hysesintäkter, lokaler	795 690	759 481
Intäktsreduktion	0	-233 750
Övriga intäkter	12 750	17 000
Avfallshantering	1 500	500
Administrativ avgift	682	147
Summa	1 810 606	1 543 362

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-5
Erhållna skadestånd	0	763 303
Återvunnen moms	164 855	0
Övriga rörelseintäkter	81	392
Summa	164 937	763 690

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	9 101	769
Städning	55 808	49 997
Besiktning och service	51 876	23 588
Trädgårdsarbete	37 179	2 197
Snöskottning	3 662	5 346
Övrigt	11 493	63 067
Summa	169 119	144 963

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	16 798
Dörrar och lås/porttelefon	0	18 755
VA	42 882	29 029
Ventilation	15 200	21 628
El	9 561	17 710
Hissar	6 537	54 426
Fönster	0	535
Balkonger	19 700	0
Försäkringsärende/vattenskada	14 247	0
Summa	108 126	158 879

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

[Handwritten signatures and initials]

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	36 944	0
Summa	36 944	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	203 877	208 387
Vatten	49 975	55 964
Sophämtning	38 226	34 512
Summa	292 077	298 863

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 456	72 846
Bredband/Kabel-TV	71 658	79 454
Fastighetsskatt	83 192	80 120
Summa	241 306	232 420

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 883	3 190
Telekommunikation	-1 208	11 664
Datakommunikation	2 390	2 412
Juridiska kostnader	21 593	3 101
Återbetalning Skarp Advokatbyrå	0	-13 360
Styr.middag/stämma/städdag	6 960	13 898
Ekonomisk förvaltning	37 705	39 084
Extradebitering förvaltn.	10 460	16 067
Övriga administrativa kostnader	808	0
Serv.avg branschorg.	10 553	7 578
Bankkostnader	4 996	4 390
Tillsynsavgifter Myndigheter	2 900	26 769
Övriga externa kostnader	2 430	6 774
Summa	102 470	121 566

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

[Handwritten signatures and initials]

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	261 933	338 432
Korrigerad kostnadsränta	-5 788	0
Summa	256 145	338 432

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 392 353	36 644 559
Årets inköp	436	747 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 392 789	37 392 353
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 589 304	-5 740 835
Årets avskrivning	-886 306	-848 469
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 475 610	-6 589 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 917 179	30 803 050
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 072 000</i>	<i>1 072 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 274 000	27 103 000
Taxeringsvärde mark	64 080 000	61 160 000
Summa	100 354 000	88 263 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 761	231 761
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 761	231 761
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-118 650	-97 110
Årets avskrivning	-21 540	-21 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-140 190	-118 650
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 571	113 111

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

[Handwritten signatures]

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 673	3 930
Skattefordringar	24 826	0
Övriga fordringar	0	37 826
Summa	33 499	41 756

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 520	25 465
Försäkringspremier	29 327	27 800
Bredband	450	25 296
Förvaltning	15 350	17 681
Summa	85 647	96 242

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-22	2,64 %	1 754 000	1 754 000
Stadshypotek	2026-10-02	2,58 %	1 274 000	1 274 000
Stadshypotek	2026-08-21	2,63 %	2 237 050	2 237 050
Stadshypotek	2027-03-01	2,71 %	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek	2026-08-19	2,60 %	600 000	600 000
Stadshypotek	2026-02-07	2,63 %	200 000	
Summa			8 465 050	8 265 050
Varav kortfristig del			6 065 050	8 265 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 350 050 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 117	4 422
El	22 566	25 463
Utgiftsräntor	33 506	47 209
Vatten	7 999	9 286
Löner	48 300	48 300
Sociala avgifter	15 176	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	154 237	153 583
Summa	285 901	303 439

US - [Signature] 25 22

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 902 000	13 902 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



Underskrifter

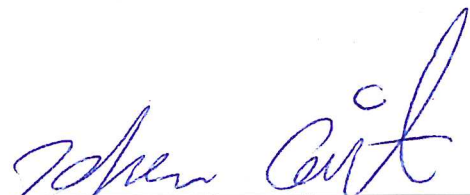
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Stockholm 2026-05-07

Ort och datum



Magnus Atterwall Tigerschiöld
Ordförande



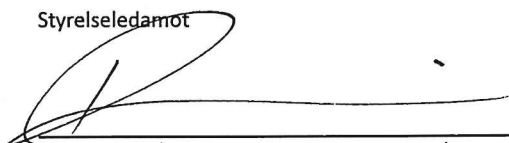
Johan Eriksson
Styrelseledamot



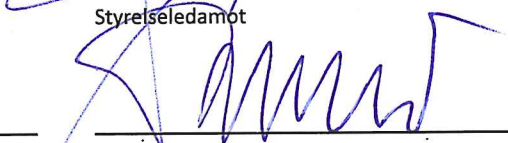
Johan Andersson
Styrelseledamot



Mårten Moxén
Styrelseledamot

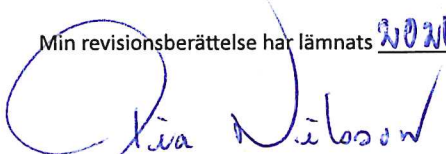


Ramak Robinson
Styrelseledamot



Ulf Sallnäs
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-11



Pia Nilsson
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 2026 Brf Ugnen 9

Organisationsnummer 702002-9794

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för brf Ugnen 9 för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision omfattar också en utvärdering av lämpligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har kontrollerat är tillräckliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga delar en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

På grund av bristande funktionalitet i Nabos webportal har inte alla berörda mappar kunnat läsas. I vissa fall har jag då erhållit Excelfiler som en temporär lösning på detta problem. Styrelsen är informerad om bristerna i Nabos webportal.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lag, andra författningar samt stadgar.

Utöver revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för brf Ugnen 9 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat åtgärder om förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan leda till ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som jag har inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Föreningens styrelseledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Stockholm den 11 maj 2026



Pia Nilsson
Internrevisor Brf Ugnen 9

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -