



Välkommen till årsredovisningen för Brf Råttan 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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06 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
RÅTTAN 9	1984	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 622 kvm och 4 lokaler om 645 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 208 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Åke Bengtar	Ordförande
Ulf Göran Hägnemark	Kassör
Ulla Tansen	Sekreterare
Ebba Anna Sofia Åkerfeldt	Styrelseledamot
Richard Bremberg	Styrelseledamot
Roland Perlström	Styrelseledamot

Valberedning

Cecilia Hägnemark
Wivianne Perlström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Bengtar Hans Åke, Hägnemark Ulf Göran, Perlström, Bert Roland.

Revisor

Staffan Strömberg Revisor

Victor Dahlmann Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1988** ● Omputsning av fasad
Nytt gårdsbjälklag
Nya balkonger - Hornsgatan 51
Elstambyte
Rörstambyte
- 1994** ● Renovering hiss - Hiss Hornsgatan 51
- 2004** ● Föreningslokal - Totalrenovering
Ny balkong - Torkel Knutssongatan 14, 5A
Nyinstallation hiss - Hiss Torkel Knutssonsgatan 14
- 2005** ● Nytt styrsystem hiss - Hiss Hornsgatan 51
- 2006** ● Nya maskiner i tvättstugan
- 2009** ● Renovering av plåttak
- 2010** ● Byte av värmeväxlare och expansionskärl
- 2011** ● Nytt porttelefonsystem
- 2013** ● Bättringsmålning av samtliga fönster
- 2015** ● Nya balkonger - Torkel Knutssonsgatan 14, 2A och 4A
Byte av maskineri och hisstrumma m.m. - Hiss Hornsgatan 51
- 2018** ● Målning av snickerier och tak på våningsplan och entréer
Målning av yttertak

- 2018** ● Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- 2019** ● Målning av trapphus och entré liknande originalutförande år 1905 - Torkel Knutssonsgatan 14
- 2020** ● Extra torkskåp till tvättstuga
- 2021** ● Installation av rökgasluckor
- 2022** ● Renovering av gården
Bytt fyra fläktar på taket för bostäder och gemensamhetslokaler
- 2022-2023** ● Injustering av värmesystemen
- 2024** ● Byte av tryckstegringspump
Installation av automatisk skadedjursfälla i avloppsrör
Inspektion av fasad och fönster
- 2025** ● Installation av branddörr i källare för att skapa ytterligare brandcell
Ny balkong till lägenhet 3A

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av putsad fasad mot gata, naturstensfasad och bostadsfönster
Installation av tilluftsventiler i alla lägenheter

Avtal med leverantörer

Analys av fasadens kondition mm	Breiman konsulter AB
Analys och förslag avseende fasadputs, fönster och dörrar	Vera arkitekter AB
Analys och kontroll av naturstensfasaden	MT Restaurering, sten och murverkskonsult AB
Analysera och lämna förslag till luftflöden i lägenheter	AB Franska bukten
Bankärenden	Handelsbanken/SE-banken/Collector AB/SBAB
Brandskydd	Brandexperten AB
Bredband till värmecentral	Tele2
Bredbandsfiber	Stokab
Elartiklar	EL-Svea
Elenergi	Fortum/Ellevio
Elvärme i stuprör och -rännor	Edsvikens El AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fibernät i fastigheten	Telia Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi/Fortum
Fjärrvärme service	AB Energiekonomi
Fläktar service	Flexibel Luftbehandling AB
Genomföra renovering av fasaden	TP Mur och Puts AB
Hiss Kontroll	Inspecta Sweden AB
Hiss service	ManKan AB
Hushållssopor/matavfall	Sthlm vatten o avfall
Juridik mm	Fastighetsägarna i Stockholm
Klotterborttagning/tvätt av soptunnor	Klotterkonsulten/Specialrengöringar AB
Kravhantering	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Porttelefon service	Swedsecur AB
Projektledning, fasadprojektet	Håkan Lindtröm Konsult AB
Smart avloppsfälla - skadedjur	Anticimex
Snöskottning tak	Norin & Hedlund AB
Sotning, OVK	Torbjörn Brandt AB
Teknisk förvaltning	Egen regi
Temperaturmätning bostäder	Stockholm Exergi
Tidningspapper, papp, elskrot	Remondis
TV, Internet, telefoni	Tele2, bredband via kabelnät
TV, Internet, telefoni	Telia, bredband via fibernät
Tvättstuga service	Söderkyl AB
Uppförande och underhåll av ny balkong	Ägarna av lägenhet 3A
Vatten	Stockholm Vatten o avfall

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen för perioden 2022 - 2050 visar på behov av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning vilket beaktas i den långsiktiga likviditetsberäkningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och pantsättaren en pantsättningsavgift. Överlåtelseavgiften uppgår till 2,5% (1 470 kr år 2025) och pantsättningsavgiften till 1% (588 kr år 2025) av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt stadgarna är föreningens ändamål att "främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter...". Det är självkostnadsprincipen som gäller i en bostadsrättsförening. Avgiften ska täcka de kostnader föreningen har för underhåll, drift och kapitalkostnader. Det innebär att föreningen tar in de avgifter och hyror som krävs för att täcka de löpande kostnaderna under året samt därutöver extra medel som ska täcka slitagekostnaden för fastigheten. Det är styrelsens uppgift att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten och att det finns likvida medel för att betala föreningens utgifter.

Föreningen är sedan 2021-12-15 skuldfri. Det innebär att föreningen idag inte påverkas av de ränteförändringar som har skett. Därtill kommer att föreningens inkomster av hyror är indexreglerade och därför i huvudsak är inflationsskyddade.

Den viktigaste händelsen under 2026 händelsen blir fasad- och fönsterrenoveringen. Projektet är upphandlat och avtal har slutits med TP Mur och Puts AB. Naturstenssockeln och den putsade fasaden mot gatan samt alla bostadsfönster renoveras under 2026. Denna renovering beräknas kosta ca 12,3 miljoner kr. Styrelsen har därför under en längre tid samlat medel för att minska lånebehovet. Lånebehovet är initialt 11,5 miljoner kr.

Att ta upp lån medför att föreningen framgent blir beroende av att betala ränta liksom av hur räntenivån varierar. Beräkningar av föreningens framtida ekonomi/likviditet visar att nuvarande avgiftsuttag och nuvarande räntenivå, med viss marginal, även flera år framöver leder till ekonomiska överskott. Styrelsen bedömer således att finansieringen av renoveringskostnaden, med den räntenivå som nu förutspås samt rimlig amortering, under flera år ska kunna hållas på nuvarande avgiftsnivå.

I detta sammanhang vill vi också påminna om att enskilda medlemmar ekonomiskt kan tillgodogöra sig en viss ekonomisk fördel av de amorteringar som görs. Amorteringar utgör nämligen ett indirekt kapitaltillskott till föreningen. Det innebär att medlem vid försäljning av bostadsrätten får använda sin andel (lägenhetens andelstal) av föreningens samlade amorteringar, för den period denne varit medlem i föreningen, som avdrag mot försäljningssumman och därigenom reducera en eventuell realisationsvinst, vilket i sin tur minskar skatten på försäljningen. Vid försäljning skickar föreningens ekonomiförvaltare SBC en kontrolluppgift på det indirekta kapitaltillskottet till Skatteverket.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2024 ingått avtal med:

- Breiman Konsulter AB för analys av fasadens kondition mm,
- Håkan Lindström Konsult AB för projektledning,
- MT restaurering - Sten och murverkskonsult AB för analys och kontroll mm, avseende naturstenfasaden.

Föreningen har under 2025 ingått avtal med:

- VERA Arkitekter AB för färganalys och -förslag avseende fasadputs, fönster och dörrar,
- TP Mur och Puts AB för att genomföra entreprenaden att renovera putsad fasad mot gatan, alla bostadsfönster och naturstensfasad.
- AB Franska Bukten, för förslag till projekterade luftflöden i lägenheter enligt gällande byggnorm,
- SBC för den obligatoriska övergången från regelverket K2 till K3 för årsredovisningen.
- Innehavarna till lägenhet 3A avseende byggnation mm av balkong.

Övriga uppgifter

Radonmätning i bostäder

Radonmätning ska utföras i bostäder med ett tio-årsintervall. Föreningen utförde därför en sådan mätning enligt rekommendation i 9 lägenheter under november 2024 till februari 2025. Resultatet visade att uppmätta värden låg väl under de gränsvärden som utgör kraven. Kostnaden uppgick till 7 155 kr.

Nybyggnad av balkong till lägenhet 3A

En balkong till lägenhet 3A färdigställdes under året. Enligt avtal med föreningen bekostade lägenhetsinnehavarna balkongen i sin helhet och ska framgent erlägga en avgift för underhåll.

Sotning och OVK

Sotning av eldstäder liksom Obligatorisk VentilationsKontroll genomfördes under 2025. Kostnaden uppgick till ca 19 000 kr.

Installation av ny branddörr samt målning av dörrar

Brandskyddet i fastigheten förbättrades ytterligare genom installation av en branddörr i källaren så att en separat brandcell bildas för värmecentral och el-rum. Kostnaden uppgick till 16 900 kr.

I samband därmed målades även sju källardörrar om, några golvdistanser monterades samt gjutarbeten gjordes och putsskador kring dörrar lagades. Kostnaden för det uppgick till ca 40 525 kr.

Medlemssammankomster

De sedvanliga sammankomsterna för medlemmarna under året såsom middag efter föreningsstämma, kräftskiva och glöggminglet i entrén till Hornsgatan 51 genomfördes under trevliga former.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 29 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 587 834	2 557 995	2 456 074	1 873 432
Resultat efter fin. poster	544 602	478 819	606 919	-467 781
Soliditet (%)	97	98	98	98
Yttre fond	2 731 052	2 535 786	2 328 473	2 310 398
Taxeringsvärde	143 200 000	140 000 000	140 000 000	140 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	261	271	271	294
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	24,7	26,3	27,7	39,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	351	309	346	70
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	24	21	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	161	127	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	20	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	215	168	164
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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	6 330 429	-	-	6 330 429
Upplåtelseavgifter	4 799 089	-	-	4 799 089
Balkongfond	16 877	-	3 196	20 073
Fond, yttre underhåll	2 535 786	-114 934	310 200	2 731 052
Balanserat resultat	6 149 400	593 753	-310 200	6 432 953
Årets resultat	478 819	-478 819	544 602	544 602
Eget kapital	20 310 400	0	547 798	20 858 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 743 153
Årets resultat	544 602
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-310 200
Totalt	6 977 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	328 642
Balanseras i ny räkning	7 306 197

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	2 587 834	2 557 995
Övriga rörelseintäkter	3	177 130	39 350
Summa rörelseintäkter		2 764 964	2 597 345
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 693 192	-1 585 863
Övriga externa kostnader	9	-322 569	-190 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 203	-396 238
Summa rörelsekostnader		-2 267 964	-2 172 718
RÖRELSERESULTAT		497 000	424 626
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 720	54 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-119	0
Summa finansiella poster		47 602	54 193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		544 602	478 819
ÅRETS RESULTAT		544 602	478 819

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	17 812 740	18 063 672
Maskiner och inventarier	12	0	1 271
Summa materiella anläggningstillgångar		17 812 740	18 064 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 814 940	18 067 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 302	0
Övriga fordringar	14	1 205 419	875 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	127 095	60 390
Summa kortfristiga fordringar		1 339 816	935 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 264 675	1 820 098
Summa kassa och bank		2 264 675	1 820 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 604 491	2 755 669
SUMMA TILLGÅNGAR		21 419 431	20 822 812

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Fond för yttre underhåll		2 731 052	2 535 786
Kapitaltillskott		1 464 309	1 464 309
Balkongfond		20 073	16 877
Summa bundet eget kapital		13 880 643	13 682 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 432 954	6 149 400
Årets resultat		544 602	478 819
Summa fritt eget kapital		6 977 555	6 628 220
SUMMA EGET KAPITAL		20 858 198	20 310 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 674	127 319
Skatteskulder		2 614	20 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	388 944	364 591
Summa kortfristiga skulder		561 233	512 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 419 431	20 822 812

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	497 000	424 626
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	252 203	396 238
	749 203	820 865
Erhållen ränta	47 720	54 193
Erlagd ränta	-119	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	796 805	875 058
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 971	-32 435
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 821	4 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	791 655	847 097
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 196	1 944
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 196	1 944
ÅRETS KASSAFLÖDE	794 851	849 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 638 270	1 789 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 433 121	2 638 270

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råttan 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, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,57 %
Yttertak	2,43 %
Fasader	0,57 %
Balkonger	2,67 %
Fönster	2,67 %
Stamledningar VA	4,31 %
Stamledningar Värme	1,12 %
Styr & övervakning	5,60 %
El	3,73 %
Hissar	2,80 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	680 124	680 124
Hysesintäkter lokaler	1 712 076	1 685 548
Hysesintäkter förråd	20 160	17 520
Deb. fastighetsskatt	173 164	171 364
Pantsättningsavgift	2 307	573
Överlåtelseavgift	0	2 866
Öres- och kronutjämning	3	-0
Summa	2 587 834	2 557 995

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 998	666
Övriga intäkter	175 132	38 684
Summa	177 130	39 350

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning utöver avtal	16 799	0
Sotning	8 600	0
Besiktningar	0	15 000
Hissbesiktning	9 417	4 874
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 653	0
Brandskydd	6 106	12 013
Myndighetstillsyn	0	8 944
Gårdkostnader	3 025	350
Gemensamma utrymmen	0	2 842
Sophantering	2 281	2 213
Snöröjning/sandning	6 187	3 438
Serviceavtal	99 550	94 014
Serviceavtal, hissar	4 802	0
Förbrukningsmaterial	1 161	5 341
Summa	163 581	149 028

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30 227	7 913
Hyseslokaler	8 004	0
Tvättstuga	13 613	5 890
Dörrar och lås/porttele	20 075	0
VVS	86 306	184 219
Värmeanläggning/undercentral	8 163	0
Ventilation	42 265	0
Elinstallationer	0	14 938
Hissar	0	6 263
Tak	0	20 313
Vattenskada	0	3 738
Summa	208 653	243 274

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	88 022	0
Dörrar och lås	57 425	0
VVS	0	28 750
Hiss	0	47 500
Fasader	1 813	0
Fönster	6 250	0
Balkonger/altaner	175 132	38 684
Summa	328 642	114 934

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	61 658	76 831
Uppvärmning	474 049	516 576
Vatten	106 728	97 336
Sophämtning/renhållning	75 896	89 057
Grovsopor	2 848	0
Summa	721 179	779 800

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	8 938	50 011
Kabel-TV	37 859	28 167
Bredband	1 309	1 309
Fastighetsskatt	223 032	219 340
Summa	271 138	298 827

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 984	0
Juridiska åtgärder	27 188	0
Styrelseomkostnader	32 397	0
Fritids och trivselkostnader	20 573	16 891
Föreningskostnader	2 763	7 142
Förvaltningsarvode enl avtal	70 347	67 505
Överlåtelsekostnad	0	4 012
Pantsättningskostnad	882	3 440
Korttidsinventarier	0	11 991
Administration	1 051	1 722
Konsultkostnader	153 781	72 233
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	322 569	190 617

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Dröjsmålsränta	74	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	45	0
Summa	119	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 801 921	28 801 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 801 921	28 801 921
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 738 248	-10 347 110
Årets avskrivning	-250 932	-391 138
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 989 180	-10 738 248
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 812 740	18 063 672
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 400 000</i>	<i>4 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 200 000	49 600 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	90 400 000
Summa	143 200 000	140 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 720	53 720
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 720	53 720
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-52 449	-47 349
Årets avskrivning	-1 271	-5 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 720	-52 449
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1 271

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 200	2 200
Summa	2 200	2 200

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 973	57 009
Transaktionskonto	353 625	300 251
Borgo räntekonto	814 821	517 921
Summa	1 205 419	875 181

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	73 699	50 836
Förutbet försäkr premier	43 681	0
Förutbet kabel-TV	9 596	9 435
Förutbet bredband	119	119
Summa	127 095	60 390

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	16 890	0
Uppl kostn el	5 705	6 114
Uppl kostnad Värme	65 581	60 603
Uppl kostn vatten	16 135	14 323
Uppl kostnad Sophämtning	9 384	10 305
Förutbet hyror/avgifter	275 249	273 246
Summa	388 944	364 591

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 625 000	19 625 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utförande fasad och fönsterrenovering

Den utan tvekan största händelsen efter verksamhetsåret är att fasaden och fönstren ska renoveras. Detta arbete påbörjas i slutet av januari och pågår fram till och med slutet av augusti 2026. Fönstren mot gatan kommer att täckas under hela perioden och det kommer att stå ställning utanför under samma period. Fönstren mot gården kommer endast att täckas under renoveringsperioden, som beroende på tidsplanen är ca fyra veckor under januari-mars 2026. Hantverkare behöver vid ett antal tillfällen under dessa fyra veckor komma in i lägenheterna. Givetvis innebär det olägenheter för våra medlemmar men syftet är att vårda vår gemensamma fastighet.

Ventilation i lägenheter

Lägenheterna saknar tilluft i rummen mot Hornsgatan och Torkel Knutssonsgatan vilket innebär att ventilationen inte är tillräcklig enligt nuvarande regler. Styrelsen har därför låtit AB Franska Bukten utföra en analys av luftflöden. Denna kostade 11 875 kr. I samband med fönsterrenoveringen kommer, som en följd av härav, tilluftsventiler att sättas in i fönsterkarmen i alla rum (ej kök). Arbetet sker i samband med övrig fönsterrenovering för att minimera olägenheten. Kostnaden uppgår enligt offert till ca 240 000 kr

Finansiering - Lån

Finansieringen av renoveringsprojektet sker genom att ta upp lån. Styrelsen har gjort en upphandling där flera banker deltagit. Valet har fallit på Handelsbanken som givit bäst villkor. Lånesumman uppgår initialt till 11,5 miljoner kr. De slutliga villkoren i denna uppgörelse kommer att slås fast under januari 2026.

Stamspolning

Den återkommande spolningen av husets avloppsstammar kommer att ske under 2026. Uppskattad kostnad ca 30 000 kr

Sopsortering

Avfallssortering är en verksamhet som undergår omfattande förändringar. Stockholms Stad har beslutat att sortering av avfall ska ske fastighetsnära och att externa sorteringsanläggningar ska tas bort från gatumiljön. Det innebär att Brf Råttan 9 blir skyldig att ta hand om flera fraktioner än idag. Nya fraktioner är, färgat glas, ofärgat glas, metall och plast. Våra båda soprum kommer därför att kompletteras för detta syfte under januari/februari 2026. Uppskattad kostnad ca 20 000 kr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-03.

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

Ebba Anna Sofia Åkerfeldt
Styrelseledamot

Hans Åke Bengtar
Ordförande

Richard Bremberg
Styrelseledamot

Roland Perlström
Styrelseledamot

Ulf Göran Hägnemark
Kassör

Ulla Tansen
Sekreterare

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

Staffan Strömberg
Revisor

Victor Dahlmann
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 12:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 16:15

DOCUMENT ID:

BJUbJdRnZg

ENVELOPE ID:

rkrZJ_RhZg-BJUbJdRnZg

DOCUMENT NAME:

Brf Råttan 9, 716418-0221 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

22 pages

SHA-512:

78efae35856210e4b52093dc590cb8487f51390bde815a
0620b9655a3c3fc1cb4b8cf2896420f4cfc00f4df2f1ba43
159a50bc2146ffee5b7bcf47cfad7b0070

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. Ulf Göran Hägnemark g.hagnemark@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:22 16.04.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.213.109
2. ROLAND PERLSTRÖM roland.perlstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:02 16.04.2026 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.32.9
3. RICHARD BREMBERG richard.bremberg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:30 16.04.2026 22:23	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.164
4. ULLA TANSEN ulla.tansen@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:56 17.04.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.198.164
5. Ebba Anna Sofia Åkerfeldt anna.akerfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 10:46 16.04.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.197.201
6. Hans Åke Bengtar ake.bengtar@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 11:23 19.04.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.92.131
7. VICTOR DAHLMANN dahlmann.v@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 12:02 19.04.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.168.67
8. STAFFAN STRÖMBERG stro67@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 12:41 19.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.86

* 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



PAdES 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

Revisionsberättelse för BRF Råttan 9

Undertecknade av BRF Råttan 9 valda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna/bokföringen samt styrelsens förvaltning räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Revisionen är utförd i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen så att vi med rimlig säkerhet kan uttala oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar bland annat att inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen; att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen vare sig det beror på oegentligheter eller på fel; att utvärdera ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts samt av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Den löpande bokföring verkar vara i ordning och reda. Verifikationer med underlag finns för de urval av transaktioner som vi granskat.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen i all väsentlighet en rättvisande bild av BRF Råttan 9s finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt lagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Mot denna bakgrunden tillstyrker vi

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Styrelseledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt vår bedömning, kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 12:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 16.04.2026 16:15

DOCUMENT ID:

HyU-JdAhWx

ENVELOPE ID:

BkSWkOR2bx-HyU-JdAhWx

DOCUMENT NAME:

Revision 2025.pdf

1 page

SHA-512:

b62c8dcb3f857ce6677abc085afe968fa78d5eec697a197
302f5ca3fbea7e8f3344f987457d2daad7b8b2a70e5bd82
e8360d40fcc993d001041771ff11456aa9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTOR DAHLMANN dahlmann.v@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2026 12:01 19.04.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.168.67
2. STAFFAN STRÖMBERG stro67@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2026 12:41 19.04.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.86

* 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



PADES
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