

Styrelsen för Brf Brevvågen 9, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 22 april 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Huddinge Poststämpeln 12, 19 och 20 samt Huddinge Brevet 6 och 15 och Huddinge Brevvågen 2,8 och 9. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Anskaffningskostnad uppgick till 156 346 tkr.

Föreningens fastighet består av 8 parhus, 1 studiohus och 7 minivillor med totalt 24 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 2525 kvm. P-platser 40-45 stycken.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök
- 8 st 5 rum och kök
- 8 st 7 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2022-2023 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 46 100 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 879 000 kr och markvärdet 18 221 000 kr. Värdeår är 2022 och 2023.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Sköts av medlemmarna själva.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 september 2022.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 640 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Det finns inget direktiv på hur stor yttrefonden ska vara utan beräkningen har tillfälligt sats till 0,3% av taxeringsvärdet innan underhållsplanen är klar. Avsättning blir då minst 137 685 kr per år med 0,3 %.
Från år 2026 kommer avsättningen att bli efter underhållsplanen enligt stadgarna.

Underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan men den är beställd och kommer att göras under år 2026.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bilal Zubeidat Richmond Oduro Johan Kannel Philip Åkerblom Afshin Fahlström	Ordförande
Suppleant	Jonatan Därndal Jari Anonsen	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam

Revisorer

Johan Kaiser
Ir-revision AB

Valberedning

Jennifer Östborg Därndal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har de fyra sista bostadsrätterna tillträtts och därmed är samtliga lägenheter i föreningen tillträdna.

Vidare så har nyproduktionsprojektet godkänts och lämnats över till medlemmarna där en styrelse har tillträtt bestående av fem styrelseledamöter och två suppleanter.

Vidare har föreningen beviljats och accepterat ett lån från Danske Bank på 32,5 Mkr enligt den ekonomiska planen och projektets totalkostnadsgaranti. Den förväntade amorteringsgraden på 0,5% blev istället 1%. I och med den ökade amorteringsgraden höjdes avgiften med 12% för att täcka det ökade sparandet för föreningen.

Under räkenskapsåret höjdes avgiften ytterligare med 5% för att ge föreningen möjlighet att bygga kassa och täcka föreningens omkostnader.

Under 2025 har styrelsen valt att byta föreningens försäkringsbolag från Brandkontoret till Folksam för att gynna föreningens ekonomi.

Slutligen har föreningen under 2025 ingått in ett gruppbreddbandsavtal med Telia som avsevärt har sänkt månadskostnaden för bredband för medlemmarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 (35) medlemmar. Föreningens sista 4 lägenheter såldes under året och en överlåtelse har skett under året. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	1 616	895
Resultat efter finansiella poster	-249	51
Soliditet (%)	79,1	39,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	640	354
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 843	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 843	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	20
Räntekänslighet (%)	20,1	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	21	13
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el, värme ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att föreningen är nybildad och helt ny styrelse som har taigt över efter byggaren. Avskrivningarna och lån är därför höga. Två avgiftshöjningar har skett under året och det kan bli aktuellt med ytterligare avgifts höjningar i framtiden men är i dagsläget inte aktuellt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 005 000	29 911 400	0	0	241	104 916 641
Ökning av insatskapital/upplåtelse avgift	13 370 000	5 560 000				18 930 000
Föregående års resultat			0	241	-241	0
Årets resultat					-266 457	-266 457
Belopp vid årets utgång	88 375 000	35 471 400	0	241	-266 457	123 580 184

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	241
årets förlust	-266 457
	-266 216
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	137 685
i ny räkning överföres	-403 901
	-266 216

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättningen	2		
Årsavgifter och hyror		1 615 819	895 222
		1 615 819	895 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-277 004	-243 880
Avskrivningar		-726 667	0
		-1 003 671	-243 880
Rörelseresultat		612 148	651 342
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-878 699	-651 732
		-878 605	-651 342
Resultat efter finansiella poster		-266 457	0
Årets resultat		-266 457	0

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	155 619 733	48 954 250
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	118 304 552
		155 619 733	167 258 802
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	0	89 410 000
		0	89 410 000
Summa anläggningstillgångar		155 619 733	256 668 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	19 883
Övriga fordringar	7	481 247	2 048 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 918	5 131 008
		522 165	7 199 827
<i>Kassa och bank</i>		140 375	4 792 457
Summa omsättningstillgångar		662 540	11 992 284
SUMMA TILLGÅNGAR		156 282 273	268 661 086

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

88 375 000

75 005 000

Uppåtelseavgifter

35 471 400

29 911 400

123 846 400

104 916 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

241

241

Årets resultat

-266 457

0

-266 216

241

Summa eget kapital

123 580 184

104 916 641

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

32 063 475

62 362 438

Övriga skulder

112 755

0

Summa långfristiga skulder

32 176 230

62 362 438

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

365 625

0

Förskott från kunder

0

14 863

Leverantörsskulder

15 759

96 351 968

Aktuella skatteskulder

73 260

161 077

Övriga skulder

-6 584

5 996

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

-132 225

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

210 024

4 848 103

Summa kortfristiga skulder

525 859

101 382 007

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

156 282 273

268 661 086

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	612 148	651 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	726 667	0
Skatteskuld/fordran	-88 014	-36 053

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 250 801 615 289

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	19 883	6 710
Förändring av kortfristiga fordringar	1 932 530	4 221 552
Förändring av leverantörsskulder	-96 336 209	96 366 831
Förändring av kortfristiga skulder	-4 300 369	982 681

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-97 433 364 102 193 063

Investeringsverksamheten

Slutreglering byggaren	110 320 590	0
------------------------	-------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

110 320 590 0

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	18 930 000	0
Förändring fastighetslån	-36 114 487	-102 370 994

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-17 184 487 -102 370 994

Årets kassaflöde

-4 297 261 -177 931

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 948 993	5 126 924
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

651 732 4 948 993

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1)/K2/ om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. UTgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

UTgifterna för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 550 230	852 167
Vattenavgift	65 530	42 497
Övriga intäkter	60	540
	1 615 820	895 204

I årsavgiften ingår vatten. Uppvärmning och el bekostas av medlemmarna.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	16 800	50 000
Besiktningkostnader	4 669	0
Vatten och avlopp	53 175	32 920
Avfallshantering	52 132	43 989
Fastighetsförsäkring	79 313	13 311
Revisionsarvode extern revisor	10 000	15 000
Ek förvaltning	59 736	57 245
Övriga kostnader	1 179	31 415
	277 004	243 880

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	87 200 000	
Mark	69 146 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 346 400	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-726 667	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-726 667	0
Utgående redovisat värde	155 619 733	0
Taxeringsvärden byggnader	42 880 000	
Taxeringsvärden mark	16 662 000	
	59 542 000	

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 304 552	0
Inköp		118 304 552
Omklassificeringar	-118 304 552	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	118 304 552
Utgående redovisat värde	0	118 304 552

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 410 000	0
Tillkommande fordringar	0	89 410 000
Omklassificeringar	-89 410 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	89 410 000
Utgående redovisat värde	0	89 410 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	394	197
Avräkningskonto förvaltare	480 853	156 535
Fordran från byggaren	0	1 892 204
	481 247	2 048 936

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	25 512	10 428
Förvaltning	15 406	14 687
Avfall	0	31 999
Vatten	0	24 130
Avkastning på räntederivat	0	5 049 764
	40 918	5 131 008

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån 1	3,27	2028-03-31	16 300 974	0
Lån 2	3,08	2027-03-31	16 128 125	0
Byggnadskreditiv			0	62 362 438
			32 429 099	62 362 438
Kortfristig del av långfristig skuld			-365 625	-62 362 438

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 365 625 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Vatten	14 188	10 987
Avfall	13 175	11 990
Besiktningkostnader	4 668	0
Förvaltningskostnader	0	30 000
Revision	25 000	15 000
Förutb hyror/avgifter, ej moms	150 231	55 197
Upplupna räntekostnader	2 762	4 707 488
Övriga förvaltningskostnader	0	17 441
	210 024	4 848 103

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000
	64 000 000	64 000 000

Årsredovisningen beslutades av Brf Brevvågen 9 den 2026-05-28

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bilal Zubeidat

Richmond Oduro

Johan Kannel

Philip Åkerblom

Afshin Fahlström

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

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor
Ir-revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Brevvågen_9.pdf

Kvittensen skapad: 2026-06-15 17:18:51

Dokumentet är undertecknat av:

 AFSHIN FAHLSTRÖM (19880118XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-15 15:13:12
 BILAL ZUBEIDAT (19861118XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-15 13:25:00
 PHILIP ÅKERBLOM (19921113XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-15 14:25:51
 JOHAN KAIJSER (19510103XXXX) Revisor	2026-06-15 17:18:51
 Carl Johan Arne Kannel (19941120XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-15 15:15:41
 RICHMOND ODURO (19910430XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-15 15:17:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Brevvågen_9.pdf (161132 byte)

0C4AEF1565F05E8761679620AD28676B210663F82ED7938755D1060FEF39F19C7ED7B1C3379B433E2447
8318C89AB673BA23B5344CD5190AFFE62DD03DE34EED

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support