

Bostadsrättsföreningen

Filen 9

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Filen 9

Org.nr: 769632-2929

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Filen 9, 769632-2929, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Filip Snygg	2026
Ledamot	Christoffer Schade	2026
Ledamot	Carl Lindström	2026
Ledamot	Pelle Rosenlind	2026
Ledamot	Sarah Andersson	2026
Suppleant	Marie Backe	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jennifer Bramstad

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Filen 9 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 46 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Hjälmhultsgatan 4 och Kvarnholmsgatan 3-7.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
8	30	8

Total tomtarea:	2060	kvm
Total bostadsarea:	3 060	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 893	kvm
- varav hyresrättsarea:	167	kvm
Total lokalaria:	60	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Jonna Styrénus	25	12 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riksbyggen Ekonomisk förening
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Riksbyggen Ekonomisk förening
Avfallshantering	NSR
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Öresundskraft
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Riksbyggen Ekonomisk förening
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal kabel-TV	Telia



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 161 026 kr och planerat underhåll för 627 212 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-03-29 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 243 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 79 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 400 000 kr, detta motsvarar 131 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Underhåll markytor	2025
Byte av garageport	2025
Utförda målningsarbeten	2025
Installation nödbelysning	2023
Byte av armatur i soprum	2023
Byte av termostater	2023
Renovering av innegård	2022
Fönster	2018-2019
Fasader	2018-2019
Balkonger	2018-2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 april 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Styrelsen vill inleda med att rikta ett varmt tack till samtliga medlemmar för ett gott samarbete under 2025. Genom gemensamma insatser och engagemang har vi fortsatt att utveckla och förvalta föreningen på ett ansvarsfullt sätt, med målet att upprätthålla en trygg, välskött och trivsamt boendemiljö.

Föreningen har under året haft en stabil ekonomi. Styrelsen arbetar kontinuerligt med långsiktig planering och kostnadskontroll för att säkerställa att denna stabilitet bibehålls även framöver.

Inför 2026 planerar föreningen att genomföra ett antal viktiga underhållsåtgärder. Dessa inkluderar fönstermålning för att bevara fastighetens skick och utseende, lagning av sprucken puts för att förebygga framtida skador samt relining av bottenavlopp i syfte att säkerställa ett hållbart och väl fungerande avloppssystem.

Styrelsen vill även påminna om möjligheten att hyra föreningens gästlägenhet vid behov.

Engagemang från medlemmarna är en grundläggande förutsättning för föreningens fortsatta utveckling. Vi välkomnar därför medlemmar som är intresserade av att bidra till styrelsearbetet.

Avslutningsvis vill vi uppmana alla medlemmar att delta i årsstämman, där viktiga beslut om föreningens framtid fattas. Er närvaro och ert engagemang är av stor betydelse.

Styrelsen ser med tillförsikt på det kommande året och föreningens fortsatta utveckling.

Hälsningar,
Styrelsen BRF Filen 9



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Under året har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 58 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna den 1 juli 2026 med 10 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 943	2 805	2 765	2 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 476	-582	-1 220	-515
Förändring av underhållsfond, tkr	-384	178	-58	2
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1 092	-760	-1 162	-517
Sparande kr/kvm	51	146	4	212
Soliditet (%)	52	50	49	48
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	922	805	790	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	87	75	72
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	886	770	763	741
Bostadshyra kr/kvm	1 708	1 656	1 444	1 378
Driftkostnad kr/kvm	421	424	365	356
Energikostnad kr/kvm	239	227	213	213
Ränta kr/kvm	251	198	172	142
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	78	77	75	73
Skuldsättning kr/kvm	13 577	13 737	13 898	14 955
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 643	14 815	16 437	17 688
Räntekänslighet (%)	15	19	22	25
Snittränta (%)	1.85	1.44	1.24	0.95

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	51 688 077	496 852	- 7 200 762	- 552 150
Årets upplåtelser	3 140 772			
Disposition enligt föreningsstämma			-552 150	552 150
Avsättning till underhållsfond		243 000	-243 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-627 212	627 212	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				-1 476 134
Vid årets slut	54 828 849	112 640	- 7 368 700	- 1 476 134

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 752 912
Årets resultat före fondförändring	- 1 476 134
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 243 000
Anspråktagande av underhållsfond	627 212
Summa över/underskott	- 8 844 834

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 8 844 834
Totalt	- 8 844 834

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 795 682

2 685 613

Övriga rörelseintäkter

3

147 184

119 592

Summa rörelseintäkter

2 942 866

2 805 205

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-161 026

-156 816

Planerat underhåll

5

-627 212

-61 020

Driftskostnader

6

-1 312 655

-1 290 504

Övriga kostnader

7

-354 680

-75 426

Personalkostnader

8

-194 937

-185 919

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 008 116

-978 146

Summa rörelsekostnader

-3 658 626

-2 747 831

RÖRELSERESULTAT

-715 760

57 374

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

22 045

8 735

Räntekostnader

-782 419

-618 259

Summa finansiella poster

-760 374

-609 524

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 476 134

-552 150

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 476 134

-552 150

ÅRETS RESULTAT

-1 476 134

-552 150



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	84 483 827	85 455 164
Pågående nyanläggningar	12	567 735	0
Inventarier, maskiner och installationer	13	265 759	302 538
Summa materiella anläggningstillgångar		85 317 321	85 757 702
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 317 321	85 757 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 107	5 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	138 923	136 475
Kundfordringar		33 856	27 235
Summa kortfristiga fordringar		174 886	169 448
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	3 735 406	2 207 642
Summa kassa och bank		3 735 406	2 207 642
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 910 292	2 377 090
SUMMA TILLGÅNGAR		89 227 613	88 134 792



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 828 849	51 688 077
Underhållsfond		112 640	496 852
Summa bundet eget kapital		54 941 489	52 184 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 368 700	-7 200 762
Årets resultat		-1 476 134	-552 150
Summa fritt eget kapital		-8 844 834	-7 752 912
SUMMA EGET KAPITAL		46 096 655	44 432 017
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16 , 17	6 000 000	22 360 915
Summa långfristiga skulder		6 000 000	22 360 915
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 000 000	22 360 915
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	16 , 17	36 360 915	20 500 000
Leverantörsskulder		232 436	337 198
Skatteskulder		5 138	7 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	532 469	497 389
Summa kortfristiga skulder		37 130 958	21 341 860
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		37 130 958	21 341 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 227 613	88 134 792



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-715 761	57 374
Avskrivningar	1 008 116	978 146
Summa	292 355	1 035 520
Erhållen ränta	22 045	8 735
Erlagd ränta	-782 419	-618 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-468 019	425 726
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-5 438	-57 908
Förändring av rörelseskulder	-71 816	-29 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-545 273	338 431
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-567 735	-518 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-567 735	-518 320
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	3 140 772	2 147 501
Upptagna lån	20 000 000	0
Amortering av låneskulder	-20 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 640 772	1 647 501
Årets kassaflöde	1 527 764	1 467 612
Likvida medel vid årets början	2 207 642	740 030
Likvida medel vid årets slut	3 735 406	2 207 642



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	10-120
Inventarier, maskiner och installationer	10-16



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 503 554	2 179 807
Hyror bostäder	285 156	498 744
Hyror lokaler	6 372	6 312
Övriga objekt	600	750
Totalt årsavgifter och hyror	2 795 682	2 685 613

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 967	10 841
Överlåtelseavgifter	7 607	2 746
Övriga intäkter	18 986	7 453
Kommunikation	103 624	98 552
Totalt övriga rörelseintäkter	147 184	119 592

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 13 450 kr i form vidarefakturerings till medlem.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	64 945	0
Huskropp	6 207	0
Reparation hiss	12 906	5 616
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	1 227
Reparation bostäder	5 469	4 328
Klottersanering	4 756	2 088
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	14 182
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 665	21 920
VA & sanitet, installationer	41 565	71 491
Värme, installationer	19 605	14 610
Ventilation, installationer	1 026	1 700
El, installationer	1 882	19 653
Totalt reparationer	161 026	156 816

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, fönster	21 524	61 020
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	48 375	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	110 000	0
VA & sanitet, installationer	46 541	0
Underhåll markytor	400 772	0
Totalt planerat underhåll	627 212	61 020



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	94 826	85 570
Uppvärmning	353 905	344 159
Vatten och avlopp	297 594	278 432
Avfallshantering	55 303	59 529
Teknisk förvaltning	173 334	179 738
Serviceavtal	20 465	1 514
Besiktningsskostnader	11 106	6 446
Systematiskt brandskyddsarbete	36 648	19 966
Snöröjning	19 915	53 617
Bevakningskostnader	0	1 004
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	15 662
Bredband	86 011	84 478
Kabel-TV	31 859	32 748
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 040	10 429
Försäkringar	36 439	34 614
Förbrukningsmaterial	9 766	6 019
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	80 444	76 580
Totalt driftskostnader	1 312 655	1 290 504

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	107 949	97 175
Revision	31 575	37 125
Tele och post	4 396	2 475
Jurist- och advokatkostnader	4 303	4 050
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 733	0
Bankkostnader	1 153	1 128
IT-tjänster	1 977	1 125
Övriga externa tjänster	176 907	-84 165
Övriga externa kostnader	16 688	16 513
Totalt övriga kostnader	354 680	75 426

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	143 250
Sociala kostnader	46 187	39 431
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	1 750	3 238
Totalt personalkostnader	194 937	185 919

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	971 337	945 021
Inventarier, maskiner och installationer	36 779	33 125
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 008 116	978 146



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	59 534 573	59 103 948
Mark	33 516 410	33 516 410
Årets anskaffning byggnader	0	430 625
Utgående anskaffningsvärden	93 050 983	93 050 983
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 595 819	- 6 650 798
Årets avskrivning på byggnader	- 971 337	- 945 021
Utgående avskrivningar	-8 567 156	-7 595 819
Utgående redovisat värde	84 483 827	85 455 164
<i>Varav</i>		
Byggnader	50 967 417	51 938 754
Mark	33 516 410	33 516 410
Pågående nyanläggningar	567 735	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	54 114 000	49 069 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 091 000
	80 114 000	75 160 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	80 000 000	75 000 000
Lokaler	114 000	160 000
	80 114 000	75 160 000
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	49 234 000	49 234 000
Summa:	49 234 000	49 234 000
Not 12. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	567 735	0
Utgående anskaffningsvärden	567 735	0
Utgående redovisat värde	567 735	0
Not 13. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	390 488	302 793
Årets anskaffningar	0	87 695
Utgående anskaffningsvärden	390 488	390 488
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 87 950	- 54 825
Årets avskrivningar	- 36 779	- 33 125
Utgående avskrivningar	- 124 729	- 87 950
Utgående redovisat värde	265 759	302 538

**Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	138 923	136 475
Summa	138 923	136 475

Not 15. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 735 406	2 207 642
Summa	3 735 406	2 207 642

Not 16. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 360 915	20 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 000 000	22 360 915
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	42 360 915	42 860 915

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-06-30	2,27 %	20 000 000	0
Fastighetslån SBAB	2026-12-11	1,13 %	16 360 915	16 460 915
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	20 000 000
Fastighetslån SBAB	2027-07-14	4,26 %	6 000 000	6 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			42 360 915	42 860 915
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-36 360 915	-20 500 000
			6 000 000	22 360 915

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	200 775	188 250
Upplupna räntekostnader	1 263	24 667
Förutbetalda intäkter	239 676	212 602
Upplupna revisionsarvoden	31 800	31 100
Upplupna kostnader	58 955	40 770
Summa	532 469	497 389



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

Filip Snygg
Ordförande

Christoffer Schade
Ledamot

Carl Lindström
Ledamot

Pelle Rosenlind
Ledamot

Sarah Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 17:18

SENT BY OWNER:**DOCUMENT ID:**

rkTCsID6-g

ENVELOPE ID:

rka0ilPp-l-rkTCsID6-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Filen 9.pdf
18 pages

SHA-512:

1d516d6e4ef2f76cd8ea2345578bab4cd91d3264e56f1b
41542898993507707ecfee3d1399b28654b66b4969a56
43f3124b3725f3777f324b712d401e43ef11d

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
CARL LINDSTRÖM	 Signed	23.04.2026 10:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1999/06/11)
	Authenticated	23.04.2026 10:47	Low	
Sarah Marie-Louise Anders son	 Signed	23.04.2026 14:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/05/27)
	Authenticated	23.04.2026 14:48	Low	
PELLE ROSENLIND	 Signed	23.04.2026 14:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1999/09/30)
	Authenticated	23.04.2026 14:59	Low	
CHRISTOFFER SCHADE	 Signed	24.04.2026 08:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/09/26)
	Authenticated	24.04.2026 08:38	Low	
FILIP SNYGG	 Signed	24.04.2026 16:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/07/16)
	Authenticated	24.04.2026 16:53	Low	
ANDERS MAGNUS JEPSSON	 Signed	24.04.2026 17:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	24.04.2026 16:59	Low	

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Filen 9, org.nr 769615-2664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Filen 9 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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 att 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 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 av Bostadsrättsföreningen Filen 9 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



Revisionsberättelse Brf Filen 9 2025.pdf

(95587 byte)

SHA-512: 3763e57fadb58da48f125d78bbe682a3a036
b5c9f948520b1c009c0edbe888e7b9ab87976780eb72be
75960656b611367a3f1f067585c3309733739d673a511

Underskrifter

2026-04-24 17:18:58 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1e7c50c45cb6d4f190c02ca34542af043bdb2508bdc09a70f9616429a03c4808a9715f2644acb6be7b93a8c707cf59ff8db8301152aa398dc46e0e14d065d8e

f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

