

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Korporalen 9**  
716418-7770

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Korporalen 9 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 maj 2026

Kent Hägglund

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Korporalen 9**

716418-7770

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Korporalen 9, med säte i Stockholm får här med uppräta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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 den 7 september 2024.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 25 augusti 2015. I föreningens fastighet har sedan tillträdet den 1 juni 2010 tillkommit 15 nya bostadslägenheter genom ombyggnad av tidigare kontorslokaler. Med anledning av detta har en ny ekonomisk plan upprättats.

### Föreningens fastighet

Föreningen registrerades den 20 augusti 1984.

Föreningen förvärvade fastigheten Korporalen 9 i Stockholm den 1 juni 2010. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Fastigheten är belägen med adresserna, Strandvägen 29-33, Grev Magnigatan 2-4, Riddargatan 60-64 och Torstenssonsgatan 1-3. På innergården finns dessutom "Stallet" med ett konferensrum och ett utrymme för hantverkare. Fastigheten består av 83 bostadsrätter och 4 hyresrätter, totalt 87 bostadslägenheter samt 1 lokal. Den totala boarean uppgår till 16 777 kvadratmeter, varav 978 kvadratmeter avser hyresrätter. Boarean anges enligt kontrollmätning utförd 2013, förutom för ett fåtal bostadsrätter som sedan dess utökat sina ytor något genom upplåtelser av kökstrapphus och/eller del av en råvind. Dessa tilläggsytor har kontrollmätts och berörda lägenheters area har justerats uppåt. Vidare finns det 30 garageplatser varav 4 mc-platser. Alla bilplatser har möjlighet att få tillgång till en laddstolpe. Markareal för tomten uppgår till 5 239 kvadratmeter.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. .

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 724 kr/lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 892 600 000 kr. Nybyggnadsår är 1888-1892, värdeår är 1955 och ombyggnadsår är 2011.

	Byggnader	Mark	Totalt
<b>Bostäder:</b>	278 000 000	608 000 000	886 000 000
<b>Lokaler:</b>	6 600 000		6 600 000
<b>Totalt:</b>	284 600 000	608 000 000	892 600 000

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### **Teknisk förvaltning och övriga föreningsfrågor**

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Nabo AB.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna i Stockholm och Bostadsrätterna. Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgift erläggs av förvärvaren. Pantsättningsavgift erläggs av pantsättaren. Föreningen tar även ut lagstadgad avgift i samband med andrahandsuthyrning. I samband med större renoveringar tar föreningen ut en deposition som återbetalas när renoveringen är klar och besiktigad av föreningens besiktningsman.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter avseende drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till yttre fond sker årligen i enlighet med stadgarna.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2025-05-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter:                    Kent Hägglund, Ordförande  
                                      Jann Wiebols  
                                      Caroline Sundström  
                                      Catarina Kronström  
                                      Christer Sterndahlen

Suppleant:                    Joakim Hoffman

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Kent Hägglund och Jann Wiebols i förening.

### **Revisor**

Josef Bergerheim  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision AB

### **Valberedning**

Cecilia Wiebols  
Magnus Malm

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret samt planerade projekt

### Generell kommentar:

År 2025 har varit exceptionellt på många sätt. Åtgärdandet av kostsamma vattensskador, en stor juridisk tvist samt större planerad åtgärd av VA-stammar samt OVK gjorde att kostnaderna detta år var extremt höga. Förhoppningsvis kommer kostnaderna för 2026 att ligga på mer normala nivåer.

**Lån:** Totalt uppgår föreningens lån till 60 Mkr. Föreningen har under året ökat sina lån med 5 Mkr för att få en bättre likviditet och pga. ovanligt höga kostnader för underhåll under året. Föreningen hade per årsskiftet två lån till rörlig ränta på totalt 20 Mkr till en snittränta på 2,25%. De rörliga lånen har ett påslag om 0,45% på bankens upplåningsränta.

Därutöver finns 5 lån med fast ränta på sammanlagt 40 Mkr. Lånen med fast ränta hade per årsskiftet 2025/2026 en återstående löptid i spannet 3 månader till 2,5 år, med en snittränta på 3,06%. Två av de fasta lånen kommer att omsättas under 2026 och räntekostnaden för dessa förväntas sjunka.

**Avgiftshöjning:** Avgifterna höjdes med 5% per 1/1 2025, och med 10% per 1/1 2026. Nya tariffsystem för både el och fjärrvärme ökar de löpande kostnaderna och dessutom har andra taxebundna avgifter såsom vatten och renhållning ökat betydligt mer än inflationen. Föreningen har en god ekonomi och relativt låga avgifter, men framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

**Intäkter från hyresgäster:** Under hösten 2025 genomförde föreningen en slutförhandling med Hyresgästföreningen för att bli undantagna från förhandlingsordningen för de fyra lägenheter som hyrs av ambassader. Detta lyckades och från och med 2026 kan hyrorna sättas i direkt förhandling med ambassaderna, vilket på sikt leder till mer marknadsmässiga hyror och högre intäkter för föreningen. Per 1/1 2026 höjdes hyrorna med 6,9%, vilket är högre än de generella hyreshöjningarna i Stockholm,

**Lägenhetsreoveringar:** Även under 2025 har ett antal reoveringar startas, varav några varit omfattande. Tyvärr har inte alla följt föreningens byggregler, vilket skapat olägenhet för grannarna, skador på fastigheten och mycket extrajobb för styrelsen.

I ett fall har reoveringen inneburit risk för fastighetens säkerhet, försök att ”annektera” föreningens ytor utan att betala, orsak till två omfattande vattensskador och vägran att betala kostnader enligt föreningens byggregler, (såsom kostnader för föreningens besiktningsman och föreningens självrisk för vattensskador). Föreningen har därför tvingats anlita externa advokater, vilket orsakat föreningen betydande extra kostnader (se not 5). Föreningen kommer dock att få ersättning för delar av advokatkostnaderna via föreningens fastighetsförsäkring när ärendet är helt avslutat, vilket beräknas ske under 2026.

### Pågående och avslutade projekt

Vattenstammar vindsvåningarna Strandvägen 33: Under en längre tid har det varit problem med dessa vattenstammar. Ett projekt för att lösa problemet genom att dra helt nya VA-stammar påbörjades under hösten 2024 och avslutades under 2025. Det var ett komplext projekt och kostnaden för detta uppgick till drygt 1 Mkr.

**Vattenskada på bottenvåningen Strandvägen 33:** En kallvattenledning började läcka men detta upptäcktes innan någon större vattenskada hunnit uppkomma. Däremot konstaterades att rören var i ett så dåligt skick att de behövdes bytas akut och i samband med detta fick föreningen bekosta nytt tätskikt i ett badrum.

**Relining:** Avloppsstam på Strandvägen 33

VA-stammar generellt: I samband med renovering av lägenheter görs alltid ett partiellt stambyte om skicket är dåligt. Föreningen bekostar själva stambytet, antingen genom att själva utföra arbetet eller genom en schablonersättning per stam till BRI.

**Takterrasser:** I början av 2024 uppstod läckage från tre olika takterrasser, vilket ledde till vattenskador i underliggande lägenheter. Orsaken visade sig vara bristfälliga tätskikt, tyvärr även på två relativt nybyggda terrasser. Att kartlägga orsaken till felet tog tid liksom att utreda ansvarsfrågan. Några lägenheter under takterrasserna fick skador på ytskikt varav en del kvarstående skador åtgärdades under 2025. Samtliga terrasser har gjorts om i sin helhet. En av terrasserna (Strandvägen 33) blev klar i februari 2025, övriga (Grev Magnigatan 4 resp. Torstenssonsgatan 3) åtgärdades under hösten 2025.

**Generell översyn av entréer:** I samtliga entréer förutom Riddargatan 60 till 62 har golvet slipats och fått nya entrémattor under 2025.

**Tak:** Översyn av plåttaket på Grev Magnigatan

**Gårdar:** Gödsling och jordpåfyllning samt utbyte av styrenhet för bevattning.

**Sotning och rökgångar:** De flesta gångarna sotades under 2025. Återstående gångar åtgärdas på BRI:s bekostnad under 2026, då de inte var tillgängliga för sotaren vid sotningstillfället.

OVK och rensning av ventilationskanaler: Genomförd under 2025. Många anmärkningar åtgärdades direkt i samband med OVK, men en del kvarstår att åtgärda under 2026

**Hissar:** Ny nödtelefoni pga. nedstängning av gamla GSM-nätverk, samt utbyte av hisslina på Strandvägen 33

**El:** Utbyte trasig gårdsbelysning Riddargatan 60 samt utbyte till modern ledbelysning i vissa källare, cykelrum etc.

**Ny hemsida:** Bättre struktur och enklare att underhålla, lanserades under våren 2025.

**Planerat underhåll under 2026:**

- Utbyte av el-servicecentraler i källaren
- Målning av trapphus, Strandvägen 31
- Renovering av vissa fönster i utsatta lägen.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 117 (114) medlemmar. Under året har 6 (5) överlåtelse genomförts.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	9 807	9 446	9 471	8 597	8 231
Res.Efter fin. Poster	-7 863	-6 358	-3 534	-3 929	-2 751
Årets resultat exkl. avskrivning	-3 232	-1 724	1 072	644	1 345
Fastighetskostnader exkl avskrivning	11 601	9 836	6 891	7 389	6 411
Finansnetto	-1 853	-1 631	-1 555	-566	-421
Skuldränta (%)	3,2	3,0	2,8	1,0	0,7
Soliditet (%)	92,4	93,0	93,1	93,2	92,6
Skuld till kreditinstitut	60 000	55 000	55 000	55 000	60 000
Hyror kr/ kvm	1 458	1 404	1 236	1 183	1 154
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 798	3 481	3 481	3 481	3 798
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 486	3 196	3 278	3 278	3 576
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	449	428	428	372	372
Sparande per kvm (kr/kvm)	-3	50	104	46	80
Räntekänslighet (%)	8,4	8,1	8,1	9,4	10,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	203	189	177	172
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,5	70,5	71,4	68,4	71,9

Nyckeltalen för år 2025–2024 är beräknade på en total yta om 17 210 kvm. Tidigare år är beräknade på 16 777 kvm. Anledningen är att Garageplatser inkluderats i beräkningen för 2024 och 2025. Jämförelseåren 2023–2021 har inte räknats om.

### **Rörelseintäkter**

Rörelsens huvudintäkter.

### **Åretsresultat exkl. avskrivningar**

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

### **Fastighetskostnader exkl. avskrivningar**

Fastighetskostnader med justering av kostnader för avskrivningar.

### **Finansnetto**

Årets räntekostnader.

### **Soliditet**

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

### **Skuldränta**

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### **Hyror kr/ kvm**

Hyror för hyresrätter i förhållande till boarea och år.

### **Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

**Skuldsättning/kvm (kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

**Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala årsavgifter 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 dividerat med totala årsavgifter.

**Energikostnad/kvm (kr)**

Föreningens kostnader för el, värme, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

**Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)**

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	700 670	131 831	20 121	-72 218	-6 358	<b>774 046</b>
Disposition av föregående års resultat:			-575	-5 784	6 358	<b>0</b>
Årets resultat					-7 863	<b>-7 863</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>700 670</b>	<b>131 831</b>	<b>19 546</b>	<b>-78 002</b>	<b>-7 863</b>	<b>766 183</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-78 001 341
årets förlust	-7 862 636
	<b>-85 863 977</b>

behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	2 011 000
nyttjande av fond för yttre underhåll för årets underhåll	-3 183 877
i ny räkning överföres	-84 691 100
	<b>-85 863 977</b>

### Upplysning om förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 807 175	9 446 042
Övriga rörelseintäkter	3	385 424	176 859
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 192 599</b>	<b>9 622 901</b>
		<b>10 192 599</b>	<b>9 622 901</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-10 174 842	-9 202 417
Övriga externa kostnader	5	-1 283 593	-500 845
Personalkostnader		-142 504	-133 051
Avskrivningar		-4 630 220	-4 634 270
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 231 159</b>	<b>-14 470 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 038 560</b>	<b>-4 847 682</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 269	120 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 853 345	-1 631 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 824 076</b>	<b>-1 510 693</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 862 636</b>	<b>-6 358 375</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 862 636</b>	<b>-6 358 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 862 636</b>	<b>-6 358 375</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	822 372 844	826 915 104
Inventarier, verktyg och installationer	7	765 108	853 068
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>823 137 952</b>	<b>827 768 172</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**823 137 952**

**827 768 172**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		143 472	121 265
Övriga fordringar		1 754 194	1 957 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	286 299	353 085
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 183 965</b>	<b>2 432 052</b>

##### *Kassa och bank*

#### **Summa omsättningstillgångar**

4 052 173

2 002 262

**6 236 138**

**4 434 314**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**829 374 090**

**832 202 486**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		832 501 072	832 501 072
Fond för yttre underhåll		19 546 091	20 120 915
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>852 047 163</b>	<b>852 621 987</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-78 001 341	-72 217 790
Årets resultat		-7 862 636	-6 358 375
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-85 863 977</b>	<b>-78 576 165</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>766 183 186</b>	<b>774 045 822</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 000 000	35 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	50 000 000	20 000 000
Depositioner		185 000	240 000
Leverantörsskulder		612 741	1 146 066
Aktuella skatteskulder		423 798	412 053
Övriga skulder		34 784	27 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 934 581	1 330 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>53 190 904</b>	<b>23 156 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>829 374 090</b>	<b>832 202 486</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	11	-7 862 636	-6 358 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 630 220	4 634 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-3 232 416</b>	<b>-1 724 105</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-22 207	-38 794
Förändring av kortfristiga fordringar		-91 648	-69 287
Förändring av leverantörsskulder		-533 325	542 990
Förändring av kortfristiga skulder		567 951	-133 379
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 311 645</b>	<b>-1 422 575</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar		0	-495 439
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-495 439</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lån		5 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 688 355</b>	<b>-1 918 014</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 891 836	5 809 851
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 580 191</b>	<b>3 891 837</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Balkonger, stambyte, renoveringar, byte rör och ventiler, takprojekt	50 år
Gårds- och fönsterrenovering, hissar, passersystem, takomläggning	30 år
Fjärrvärmecentral	25 år
Fastighetsförbättring, laddstolpar	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 100 885	6 762 748
Hysesintäkter, bostäder	1 425 723	1 372 657
Hysesintäkter, lokaler ej moms	18 767	18 476
Hysesintäkter, garage ej moms	1 245 750	1 273 400
Hysesintäkt bredband, ej moms	6 000	6 000
Laddstolpar el-bilar	10 050	12 759
	<b>9 807 175</b>	<b>9 446 040</b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	98 388	61 888
Övriga intäkter	247 356	64 773
Avgift andrahandsupplåtelse	19 107	32 590
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	17 934	16 048
Betalningspåminnelse	2 640	1 560
	<b>385 425</b>	<b>176 859</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	98 315	83 576
Snöröjning/sandning	16 250	18 219
Städning och entrémattor	320 166	294 167
Hiss service	73 574	50 769
Reparationer	788 631	699 850
Fastighetsel	308 687	273 282
Fjärrvärme	2 967 461	2 876 968
Vatten- och avlopp	385 812	341 049
Avfallshantering	336 739	319 372
Kabel-tv och bredband	185 708	183 924
Teknisk förvaltning	341 402	492 796
Fastighetsförsäkring	408 116	417 815
Fastighetsskatt	215 988	207 810
Hyressättningsavgift	0	556
Underhåll	3 183 877	2 585 824
Självrisker	75 000	0
Passersystem	211 033	300 465
Övriga förvalningskostnader	258 084	55 975
	<b>10 174 843</b>	<b>9 202 417</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	68 021	34 024
Hemsida	4 121	8 296
Revisionsarvode extern revisor	45 048	63 478
Ekonomisk förvaltning	192 387	161 670
Föreningsstämma/medlemsmöten	17 019	33 861
Serviceavgift till branschorgan	7 260	7 260
Bankkostnader	4 992	5 667
Juridisk konsultation	823 731	79 250
Övriga externa kostnader	121 014	42 339
Upprättande av underhållsplan	0	65 000
	<b>1 283 593</b>	<b>500 845</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	874 168 392	873 784 892
Inköp	0	383 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>874 168 392</b>	<b>874 168 392</b>
Ingående avskrivningar	-47 253 288	-42 706 978
Årets avskrivningar	-4 542 260	-4 546 310
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 795 548</b>	<b>-47 253 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>822 372 844</b>	<b>826 915 104</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 219 829	1 141 414
Inköp	0	78 415
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 219 829</b>	<b>1 219 829</b>
Ingående avskrivningar	-366 761	-312 325
Årets avskrivningar	-87 960	-54 436
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-454 721</b>	<b>-366 761</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>765 108</b>	<b>853 068</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	129 969	148 178
Kabel-TV	28 528	28 277
Bostadsrätterna	6 530	7 260
Bredband	6 050	6 050
Serviceavtal	0	43 065
Förvaltningskostnader	92 823	89 622
Hiss	22 398	22 249
Upplupna ränteintäkter	0	8 384
	<b>286 298</b>	<b>353 085</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån SEB	3,86	2026-03-23	10 000 000	10 000 000
Lån SEB	2,23	2026-12-28	10 000 000	10 000 000
Lån SEB	2,69	2026-10-28	15 000 000	15 000 000
Lån SEB	2,27	2026-09-28	10 000 000	10 000 000
Lån SEB	3,03	2027-12-28	5 000 000	5 000 000
Lån SEB	2,89	2026-12-28	5 000 000	5 000 000
Lån SEB	2,79	2028-05-28	5 000 000	0
			<b>60 000 000</b>	<b>55 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000 000	20 000 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 50 000 000 kr

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnad	23 850	29 072
Revisionskostnad	34 000	34 000
Elkostnader	28 782	33 184
Fjärrvärme	437 822	391 320
Förutbetalda hyror och avgifter	1 094 780	611 890
Ekonomisk förvaltning	0	1 625
Reparationskostnader	26 438	0
Avfall	62 615	57 901
Vatten och avlopp	64 463	57 272
Övriga upplupna kostnader	30 931	114 676
Underhållskostnader	110 941	0
Städkostnad	19 959	0
	<b>1 934 581</b>	<b>1 330 940</b>

**Not 11 Räntor och utdelningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Erhållen ränta	-25 482	-118 266
Erlagd ränta	1 852 878	1 631 139
	<b>1 827 396</b>	<b>1 512 873</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-04-02

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kent Hägglund

Jann Wiebols

Caroline Sundström

Catarina Kronström

Christer Sterndahlen

Vår revisionsberättelse den dag som framgår av  
min elektroniska signatur

Josef Bergerheim  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision AB






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Korporalen\_9.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-29 14:23:07

Dokumentet är undertecknat av:

 CAROLINE SUNDSTRÖM (19741215XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 13:39:37
 CATARINA KRONSTRÖM (19510214XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 18:36:30
 Jan Anders Wilhelm Wiebols (19621126XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 14:01:44
 JOSEF LASSE BERGERHEIM (19931202XXXX) Revisor	2026-04-29 14:23:06
 CHRISTER STERNDALEN (19560905XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 15:01:49
 Kent Hägglund (19470118XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 13:48:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Korporalen\_9.pdf (156910 byte)

A1333BE30E0FCDA195985A9140ABB36DE3535F7AAC1B804C75BE3F59519D52F9897F2D8B02D661CBB22E  
8546D038104C92E9C9CBA539A077DD75867D713ECEC7

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korporalen 9  
Org.nr. 716418-7770

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korporalen 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-29 14:24:41

Dokumentet är undertecknat av:

 JOSEF LASSE BERGERHEIM (19931202XXXX) Revisor

2026-04-29 14:24:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (368542 byte)

8E3E61A35CFB32F55B7323BD63B8914DA49A724C2D239B85CDD3445D47C6DCFC655725DC1315DC0FB132  
67F97E27AADF6762B862C42FD090E2533A5CD06D4B06

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

