

Årsredovisning 2025

Brf Palsternackan

769603-9747



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Palsternackan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 18 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Palsternackan 4 | 1999 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 4 692 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 692 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Mikael Jarås | Ordförande |
| Gunilla Claesson | Styrelseledamot |
| Gunilla Karlborg | Styrelseledamot |
| Mikael Friberg | Styrelseledamot |
| Pia Carlström | Styrelseledamot |
| Jonas Lindbergh | Suppleant |
| Maija-Kristina Kulikowski | Suppleant |

Valberedning

Louise Josborg, Tove Hägg och Johanna Zola

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Toresson Revisor
Carina Toresson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 1994-1996** ● Elstamsbyte, rörstamsbyte
- 2017** ● Ny grovtvättmaskin och mangel
- 2018** ● Obligatorisk ventilationskontroll ovk
Nyanläggning och renovering av lekplatser
- 2020** ● Radonmätning
Målning och renovering fönster
- 2020-2021** ● Renovering kulvertplattor och balkonger
- 2021** ● Bredband via fiber installerat i alla bostäder
Besiktning av brandskydd
Stamspolning
- 2021-2022** ● Renovering och omputsning av fasad

Planerade underhåll

2025

Under året genomfördes renovering av badrum hos hyresgäst.

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Bredband | Bahnhof |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo Group |
| Elhandel | Fortum Markets AB (från 2024-10-01) |
| Elnät | Ellevio |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi |
| Hushållsavfall, vatten och avlopp | Stockholm vatten och avfall |
| Mätning av bostadstemperatur | Nordiq |
| Milljöåtervinning | PreZero Recycling |
| Skadedjursbekämpning | Rentokil |
| Snöröjning och halkbekämpning | Stockholms Markpartner |
| Städning | Renab |
| Trädgård | Hus och Villaträdgårdar |
| Websida | Loopia |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Palsternackan ga:1, med en andel på 41.5%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsområde med 53 stycken platser. Ägandet delas av oss i brf Palsternackan (31 platser) och grannföreningen brf Palsternackan 5 (22 platser). Föreningarna delar på elförbrukning, snöröjning och övrig drift och skötsel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 221 809 | 4 183 340 | 3 589 143 | 3 338 267 |
| Resultat efter fin. poster | -244 762 | -389 268 | -545 821 | 75 513 |
| Soliditet (%) | 49 | 48 | 41 | 42 |
| Yttre fond | 2 996 222 | 2 179 814 | 1 415 913 | 816 408 |
| Taxeringsvärde | 127 000 000 | 106 000 000 | 106 000 000 | 106 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 802 | 803 | 652 | 604 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 79,8 | 79,7 | 74,8 | 73,4 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 6 462 | 6 765 | 7 648 | 7 684 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 5 879 | 5 981 | 6 761 | 6 793 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 146 | 11 | -25 | 142 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 20 | 18 | 20 | 28 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 224 | 226 | 208 | 190 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 70 | 68 | 47 | 38 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 315 | 312 | 275 | 255 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,06 | 4,74 | 4,07 | 1,18 |
| Räntekänslighet (%) | 8,05 | 8,42 | 11,73 | 12,73 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 41 302 765 | - | - | 41 302 765 |
| Upplåtelseavgifter | 10 481 577 | - | - | 10 481 577 |
| Fond, yttre underhåll | 2 179 814 | - | 816 408 | 2 996 222 |
| Balanserat resultat | -26 378 830 | -389 268 | -816 408 | -27 584 505 |
| Årets resultat | -389 268 | 389 268 | -244 762 | -244 762 |
| Eget kapital | 27 196 059 | 0 | -244 762 | 26 951 297 |

Uppllysning vid förlust

Kostnader för renovering av badrum i hyreslägenheter har bidragit till minusresultat. Styrelsen söker aktivt möjlighet att sänka kostnaderna och en eventuell kommande höjning av årsavgiften.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -27 584 505 |
| Årets resultat | -244 762 |
| Totalt | -27 829 267 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 816 408 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -620 693 |
| Balanseras i ny räkning | -28 024 982 |
| | -27 829 267 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 221 809 | 4 183 340 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 71 245 | 1 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 293 054 | 4 183 341 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 985 175 | -2 519 574 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -133 498 | -103 368 |
| Personalkostnader | 10 | -198 900 | -170 502 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -376 020 | -376 020 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 693 593 | -3 169 464 |
| RÖRELSERESULTAT | | 599 461 | 1 013 877 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 189 | 12 300 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -851 412 | -1 415 444 |
| Summa finansiella poster | | -844 223 | -1 403 144 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -244 762 | -389 268 |
| ÅRETS RESULTAT | | -244 762 | -389 268 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 20 | 53 404 609 | 53 740 717 |
| Markanläggningar | 13 | 187 579 | 227 491 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 53 592 188 | 53 968 208 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 53 595 688 | 53 971 708 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 547 | 29 170 |
| Övriga fordringar | 16 | 1 788 660 | 2 073 293 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 73 544 | 61 315 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 875 751 | 2 163 778 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 19 | 19 |
| Summa kassa och bank | | 19 | 19 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 875 770 | 2 163 797 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 55 471 457 | 56 135 505 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 51 784 342 | 51 784 342 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 996 222 | 2 179 814 |
| Summa bundet eget kapital | | 54 780 564 | 53 964 156 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -27 584 505 | -26 378 830 |
| Årets resultat | | -244 762 | -389 268 |
| Summa fritt eget kapital | | -27 829 267 | -26 768 097 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 26 951 297 | 27 196 059 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 27 585 806 | 28 062 750 |
| Leverantörsskulder | | 165 041 | 142 634 |
| Skatteskulder | | 6 216 | 7 938 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | -263 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 763 097 | 726 387 |
| Summa kortfristiga skulder | | 28 520 160 | 28 939 446 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 55 471 457 | 56 135 505 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 599 461 | 1 013 877 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 376 020 | 376 020 |
| | 975 481 | 1 389 897 |
| Erhållen ränta | 7 189 | 12 300 |
| Erlagd ränta | -857 550 | -1 431 703 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 125 120 | -29 507 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 6 130 | 33 779 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 63 796 | -27 664 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 195 046 | -23 392 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 4 500 000 |
| Amortering av lån | -476 944 | -3 661 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -476 944 | 838 500 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -281 898 | 815 108 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 052 716 | 1 237 608 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 770 819 | 2 052 716 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Palsternackan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Byggnad | 0,50 % |
| Fastighetsförbättringar | 2,50 - 5,00 % |
| Markanläggningar | 10,00 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 329 458 | 3 237 889 |
| Hysesintäkter, bostäder | 595 109 | 637 994 |
| Hysesintäkter, p-platser | 183 600 | 183 650 |
| Kabel-TV/Bredband | 104 210 | 103 944 |
| El | 3 433 | 16 206 |
| Övriga intäkter | 5 999 | 3 657 |
| Summa | 4 221 809 | 4 183 340 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Öres- och kronutjämning | -1 | 1 |
| Erhållna bidrag | 4 590 | 0 |
| Ersättning Försäkringsbolag | 66 656 | 0 |
| Summa | 71 245 | 1 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 0 | 4 940 |
| Städning | 39 575 | 42 911 |
| Besiktning och service | 23 699 | 23 468 |
| Trädgårdsarbete | 189 295 | 146 709 |
| Snöskottning | 71 525 | 180 037 |
| Övrigt | 0 | 8 000 |
| Summa | 324 094 | 406 065 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 28 351 | 2 054 |
| Bostäder | 11 205 | 3 129 |
| Bostäder VVS | 0 | 5 304 |
| Lokaler | 0 | 29 400 |
| Tvättstuga | 7 313 | 17 349 |
| Soprum/miljöanläggning | 3 188 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 2 409 | 2 620 |
| VA | 2 786 | 0 |
| Ventilation | 88 838 | 0 |
| El | 0 | 31 862 |
| Tak | 0 | 30 212 |
| Garage och p-platser | 0 | 6 215 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 24 639 | 63 747 |
| Reparation p.g.a. skadegörelse | 4 068 | 0 |
| Summa | 172 797 | 191 892 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------|
| Bostäder | 620 693 | 0 |
| Summa | 620 693 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 95 509 | 86 263 |
| Uppvärmning | 1 050 278 | 1 059 835 |
| Vatten | 330 604 | 318 464 |
| Sophämtning | 58 305 | 69 836 |
| Summa | 1 534 696 | 1 534 398 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 142 290 | 204 125 |
| Kabel-TV | 17 444 | 17 176 |
| Bredband | 85 237 | 82 788 |
| Fastighetsskatt | 87 924 | 83 130 |
| Summa | 332 895 | 387 219 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 34 202 | 6 099 |
| Övriga förvaltningskostnader | 35 451 | 38 772 |
| Juridiska kostnader | 3 500 | 0 |
| Revisionsarvoden | 20 125 | 20 125 |
| Ekonomisk förvaltning | 40 220 | 38 372 |
| Summa | 133 498 | 103 368 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 150 000 | 130 000 |
| Löner, arbetare | 1 600 | 0 |
| Sociala avgifter | 47 300 | 40 502 |
| Summa | 198 900 | 170 502 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 851 410 | 1 415 444 |
| Övriga räntekostnader | 2 | 0 |
| Summa | 851 412 | 1 415 444 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 60 670 872 | 60 670 872 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 60 670 872 | 60 670 872 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -6 930 155 | -6 594 047 |
| Årets avskrivning | -336 108 | -336 108 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 266 263 | -6 930 155 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 53 404 609 | 53 740 717 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>10 516 394</i> | <i>10 516 394</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 86 000 000 | 63 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 41 000 000 | 43 000 000 |
| Summa | 127 000 000 | 106 000 000 |

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

| | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 399 139 | 399 139 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 399 139 | 399 139 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -171 648 | -131 736 |
| Årets avskrivning | -39 912 | -39 912 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -211 560 | -171 648 |
| Utgående restvärde enligt plan | 187 579 | 227 491 |

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 176 771 | 176 771 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 176 771 | 176 771 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -176 771 | -176 771 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -176 771 | -176 771 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Insats branschorganisation | 3 500 | 3 500 |
| Summa | 3 500 | 3 500 |

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 17 860 | 20 596 |
| Nabo klientmedelskonto | 902 795 | 990 496 |
| Borgo räntekonto | 868 004 | 1 062 202 |
| Summa | 1 788 660 | 2 073 293 |

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 129 | 13 215 |
| Försäkringspremier | 16 489 | 13 232 |
| Kabel-TV | 4 400 | 4 361 |
| Bredband | 15 831 | 14 476 |
| Förvaltning | 18 695 | 16 031 |
| Summa | 73 544 | 61 315 |

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2026-03-28 | 2,67 % | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Stadshypotek | 2026-12-01 | 2,67 % | 5 567 000 | 5 978 000 |
| Stadshypotek | 2026-03-03 | 2,80 % | 1 497 306 | 1 512 250 |
| Stadshypotek | 2026-03-03 | 2,80 % | 5 100 000 | 5 100 000 |
| Stadshypotek | 2026-06-30 | 2,53 % | 4 921 500 | 4 972 500 |
| Summa | | | 27 585 806 | 28 062 750 |
| Varav kortfristig del | | | 27 585 806 | 28 062 750 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 025 806 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 491 | 10 828 |
| Städning | 0 | 3 217 |
| El | 8 234 | 9 268 |
| Uppvärmning | 144 790 | 141 229 |
| Uppkost räntor | 14 880 | 0 |
| Vatten | 55 235 | 47 592 |
| Löner | 100 003 | 100 003 |
| Sociala avgifter | 38 207 | 31 420 |
| Utgiftsräntor | 13 285 | 34 303 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 354 972 | 348 527 |
| Summa | 763 097 | 726 387 |

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

36 500 000

2024-12-31

36 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Stockholm

Mikael Jarås
Ordförande

Gunilla Claesson
Styrelseledamot

Gunilla Karlborg
Styrelseledamot

Mikael Friberg
Styrelseledamot

Pia Carlström
Styrelseledamot

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

Peter Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 22:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 10:43

DOCUMENT ID:

HygMNB9Qhbl

ENVELOPE ID:

H1G4Sc72Zx-HygMNB9Qhbl

DOCUMENT NAME:

Brf Palsternackan, 769603-9747 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b79538cc73dfd3f2d079aa3ad8c1edd60d10bc305681d1
9d7f906acb9a756f7f665eed26f62b159ed17a00709945c
5a528bea5862a2d898cb2c0264483dd1d99

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Mikael Jarås mikejaras@gmail.com |  Signed Authenticated | 08.04.2026 10:57 08.04.2026 10:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 155.4.126.91 |
| 2. Hans Jonny Mikael Friberg majk1963@gmail.com |  Signed Authenticated | 08.04.2026 11:52 08.04.2026 11:45 | eID Low | Swedish BankID IP: 155.4.126.126 |
| 3. Gunilla Margareta Karlborg gunilla@creativeplanet.se |  Signed Authenticated | 09.04.2026 08:47 08.04.2026 14:10 | eID Low | Swedish BankID IP: 88.184.39.151 |
| 4. Siv Inger Gunilla Claesson nilla.claesson@comhem.se |  Signed Authenticated | 10.04.2026 15:12 10.04.2026 15:11 | eID Low | Swedish BankID IP: 155.4.126.125 |
| 5. Pia Kristina Carlström piacarlstrom@live.se |  Signed Authenticated | 10.04.2026 18:01 08.04.2026 13:22 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.188.30.242 |
| 6. Peter Ralf Mikael Toresson info@toressonrevision.se |  Signed Authenticated | 10.04.2026 22:49 10.04.2026 22:49 | eID Low | Swedish BankID IP: 158.174.53.52 |

* 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

📄 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