

# Årsredovisning 2025

## Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede

769618-2075



 r1kchqj-e-rylmq3qosZl

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 Stockholms kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Palsternackan 5. fastigheten förvärvades 2011 och har värdeår 2011. Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 4152 kvm. I föreningen finns 23 parkeringsplatser och 16 platser i inomhusgarage.

Marken innehas med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Jens Munkhammar	Ordförande
Anders Andersson	Styrelseledamot
Åsa Gustafson	Styrelseledamot
Christina Hägglund	Styrelseledamot
Gunilla Dahlin	Styrelseledamot
Ingrid Olofsson Silén	Styrelseledamot
Kristina Schüllerqvist	Suppleant
Magnus Starkhammar	Suppleant
Björn Ehrnberg	Suppleant

### Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Emma Hedström och Sofia Olofsson.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av minst två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Målning fasad/sophus
- 2017** ● OVK och rengöring av ventilationskanaler samt efterföljande arbeten  
Byte kompressor till värmepump  
Monterat galler under trappan i källarplanet i tre portar
- 2018** ● Installation av dörrautomatik  
Underhållsspolning av samtliga avlopp
- 2019** ● Installation av 7 st. ladduttag för elbil i föreningens garage
- 2020** ● Installation av solceller på taken  
Reparation av föreningens värmesystem
- 2022** ● Nyanlagd gräsmatta samt upprustad innergård  
Skrapat och lackat träpartier kring entréportar
- 2023** ● Underhållsspolning av samtliga avlopp  
OVK och rengöring av ventilationskanaler samt efterföljande arbeten  
Monterat skåp och kärl för insamling av matavfall  
Installerat nytt passersystem
- 2024** ● Upprättat ny underhållsplan  
Beskrning/ansning av träd
- 2025** ● Omtäckning av avluftningsrör på tak  
Installation av 2 st. ladduttag för elbil i föreningens garage  
Beskrning av träd

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Dammbindning av betonggolv i garage

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Hiss- och garageportbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hisskötsel, reparation samt larmtjänst	City Hiss AB
Individuell mätning och debitering (IMD)	Propeye Services AB
Lekplatsbesiktning	Ackurata
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	Stockholms Markpartner AB
Trapphusstädning	Städhuset i Stockholm AB
TV / Bredband	Telia Sverige AB / Halebop
Värmepumpsservice	Team Wåhlin Värmeteknik AB
Ventilationservice och frånluftfilterbyten	Ventexpert AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stockholm Palsternackan GA:1, med en andel på 41.5%. Samfälligheten förvaltar parkeringsområdet mellan bostadsrättsföreningarna Palsternackan 4 och Palsternackan 5.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är positivt. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Jämfört med 2024 är årets resultat starkare, främst till följd av ökade intäkter efter den avgiftsjustering som genomfördes i början av året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den ligger något högre än tidigare år. Ett av föreningens fastighetslån omförhandlades den 1 mars 2025. Ny ränta blev 2,85% och lånet är bundet 4 år till 1 mars 2029. Från och med 2025 har amorteringstakten ökat till 750 000 kr/år. All amortering har skett på det fastighetslån som har högst ränta.

Ser man till föreningens likviditetsflöde, som även omfattar investeringar och finansieringsverksamheten, visar föreningen ett positivt kassaflöde trots amorteringstakten om 750 000 kr per år. Mer information om årets kassaflöde återfinns i kassaflödesanalysen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 9%.

##### Förändringar i avtal

Från 15 april 2026 har föreningen tecknat avtal med Jensen Drift & Underhåll för sommarskötseln av föreningens tomt.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 71 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 092 486	3 789 424	3 410 920	3 332 966
Resultat efter fin. poster	304 684	271 240	-333 331	-597 040
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	2 420 902	1 420 902	1 186 138	1 353 219
Taxeringsvärde	130 440 000	128 284 000	128 284 000	128 284 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	943	852	802	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	87,4	89,4	85,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 317	9 509	9 669	9 829
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 779	8 960	9 110	9 261
Sparande / kvm totalyta, kr	276	268	157	182
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	97	96	132
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	71	75	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	26	21	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	194	192	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,00	1,96	1,30
Räntekänslighet (%)	9,88	11,16	12,05	13,28

**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 el och vatten (totalt 468 270 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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	148 400 000	-	-	148 400 000
Fond, yttre underhåll	1 420 902	-	1 000 000	2 420 902
Balanserat resultat	-5 246 002	271 240	-1 000 000	-5 974 762
Årets resultat	271 240	-271 240	304 684	304 684
<b>Eget kapital</b>	<b>144 846 140</b>	<b>0</b>	<b>304 684</b>	<b>145 150 825</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 974 762
Årets resultat	304 684
<b>Totalt</b>	<b>-5 670 077</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	-6 670 077
	<b>-5 670 077</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 092 487	3 783 447
Övriga rörelseintäkter	3	9 719	32 176
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 102 205</b>	<b>3 815 623</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 745 628	-1 611 698
Övriga externa kostnader	8	-217 203	-261 194
Personalkostnader	9	-105 924	-99 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 334	-841 793
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 912 089</b>	<b>-2 813 742</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 190 116</b>	<b>1 001 881</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 508	21 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-899 940	-751 700
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-885 432</b>	<b>-730 642</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>304 684</b>	<b>271 240</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>304 684</b>	<b>271 240</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	179 823 011	180 597 983
Maskiner och inventarier	12	850 991	894 757
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>180 674 002</b>	<b>181 492 740</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>180 674 002</b>	<b>181 492 740</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 227	27 750
Övriga fordringar	13	11 085	15 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	124 651	75 882
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 963</b>	<b>118 872</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 436 910	1 072 613
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 436 910</b>	<b>1 072 613</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 592 873</b>	<b>1 191 485</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>182 266 876</b>	<b>182 684 225</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		148 400 000	148 400 000
Fond för yttre underhåll		2 420 902	1 420 902
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>150 820 902</b>	<b>149 820 902</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 974 762	-5 246 002
Årets resultat		304 684	271 240
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 670 077</b>	<b>-4 974 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>145 150 825</b>	<b>144 846 140</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 525 000	22 587 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 525 000</b>	<b>22 587 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 925 000	14 612 500
Leverantörsskulder		126 776	105 169
Skatteskulder		8 196	13 583
Övriga kortfristiga skulder		5 093	8 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	525 986	511 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 591 051</b>	<b>15 250 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 266 876</b>	<b>182 684 225</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 190 116</b>	<b>1 001 881</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	843 334	841 793
	<b>2 033 450</b>	<b>1 843 674</b>
Erhållen ränta	14 508	21 058
Erlagd ränta	-884 081	-754 676
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 163 877</b>	<b>1 110 057</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 091	-14 181
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 107	-77 348
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 138 893</b>	<b>1 018 528</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 596	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-24 596</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-750 000	-625 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-750 000</b>	<b>-625 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>364 297</b>	<b>393 528</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 072 613</b>	<b>679 086</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 436 910</b>	<b>1 072 613</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede 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 el, 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 %	200 år
Installationer	5 - 10 %	10-20 år
Laddstolpar	20 %	5 år

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 antingen takbeloppet på 1 724 kronor per bostadslägenhet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken, om det ger en lägre avgift. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 149 124	2 889 192
Hysesintäkter, p-platser	337 800	328 239
Hysesintäkter, laddstolpar	12 000	6 200
TV/bredband	70 500	70 500
IMD Vatten	191 239	147 322
IMD El	277 031	227 242
Försäljning el solceller	7 376	7 441
Övriga intäkter	21 915	16 791
Vidarefakturering	25 502	90 520
<b>Summa</b>	<b>4 092 487</b>	<b>3 783 447</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	9 721	5 977
Övriga rörelseintäkter	-2	-1
Försäkringsersättning	0	26 200
<b>Summa</b>	<b>9 719</b>	<b>32 176</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	9 721	5 977
Fastighetsskötsel	56 568	55 676
Städning	108 112	100 700
Besiktning och service	16 884	10 506
Trädgårdsarbete	152 656	130 992
Snöskottning	56 808	73 485
Övrigt	1 225	0
<b>Summa</b>	<b>401 974</b>	<b>377 336</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	189 078	123 942
<b>Summa</b>	<b>189 078</b>	<b>123 942</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	399 401	401 707
Uppvärmning	306 559	293 228
Vatten	127 058	109 688
Sophämtning	93 177	86 832
<b>Summa</b>	<b>926 195</b>	<b>891 455</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 281	45 789
Serviceavtal mättjänster	15 552	12 706
TV/bredband	71 120	71 020
Fastighetsskatt	95 428	89 450
<b>Summa</b>	<b>228 381</b>	<b>218 965</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Vinterunderhåll gemensamhetsanläggning	34 689	53 377
Förbrukningsmaterial	34 367	2 280
Övriga förvaltningskostnader	26 483	89 144
Revisionsarvoden	29 125	27 963
Ekonomisk förvaltning	88 116	84 948
Bankkostnader	4 423	3 482
<b>Summa</b>	<b>217 203</b>	<b>261 194</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	80 600	75 375
Sociala avgifter	25 324	23 682
<b>Summa</b>	<b>105 924</b>	<b>99 057</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	899 895	751 341
Övriga räntekostnader	45	359
<b>Summa</b>	<b>899 940</b>	<b>751 700</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	191 349 875	191 349 875
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>191 349 875</b>	<b>191 349 875</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 751 892	-9 976 920
Årets avskrivning	-774 972	-774 972
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 526 864</b>	<b>-10 751 892</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>179 823 011</b>	<b>180 597 983</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 356 476</i>	<i>36 356 476</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 440 000	92 284 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	36 000 000
<b>Summa</b>	<b>130 440 000</b>	<b>128 284 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 304 093	1 304 093
Årets inköp	24 596	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 328 689</b>	<b>1 304 093</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-409 336	-342 515
Årets avskrivning	-68 362	-66 821
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-477 698</b>	<b>-409 336</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>850 991</b>	<b>894 757</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 085	15 240
<b>Summa</b>	<b>11 085</b>	<b>15 240</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 984	10 246
Fastighetsskötsel	14 273	14 142
Försäkringspremier	11 531	11 685
TV/bredband	17 780	17 780
Ekonomisk förvaltning	23 083	22 029
<b>Summa</b>	<b>124 651</b>	<b>75 882</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,30 %	800 000	800 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	3,85 %	10 212 500	10 962 500
Stadshypotek AB	2029-03-01	2,85 %	13 062 500	13 062 500
Stadshypotek AB	2026-12-01	1,04 %	12 375 000	12 375 000
<b>Summa</b>			<b>36 450 000</b>	<b>37 200 000</b>
Varav kortfristig del			13 925 000	14 612 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 700 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
El	56 710	58 118
Uppvärmning	36 406	37 608
Utgiftsräntor	78 281	62 422
Vatten	25 691	22 478
Sophantering	13 969	15 294
Sociala avgifter	8 837	8 837
Förutbetalda avgifter/hyror	298 092	298 258
Beräknat revisionsarvode	8 000	8 000
<b>Summa</b>	<b>525 986</b>	<b>511 015</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

För 2026 har styrelsen beslutat att lämna medlemsavgiften oförändrad. Den 1 december 2026 ska ett av föreningens större fastighetslån omförhandlas. Räntan på det lånet är f.n. 1,04%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

---

Anders Andersson  
Styrelseledamot

---

Åsa Gustafson  
Styrelseledamot

---

Christina Hägglund  
Styrelseledamot

---

Gunilla Dahlin  
Styrelseledamot

---

Ingrid Olofsson Silén  
Styrelseledamot

---

Jens Munkhammar  
Ordförande

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

---

Baker Tilly Mapema AB  
Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.04.2026 11:11

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 02.04.2026 09:36

**DOCUMENT ID:**

rylmq3qosZl

**ENVELOPE ID:**

r1kchqij-e-rylmq3qosZl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede, 769618-2075 - Års redovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

f4737bf8655e1c2ff0ad195bb883e39c18a20506d84ded6  
0daaa466daffedc8341f02157dd33f3fa9a8842c7359be7  
bc3c572f2bc60e5b88e691a61efbb8cc42

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. Karl Anders Andersson andssonand@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:02 02.04.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.12.232
2. Jens Anders Munkhammar jens.munkhammar@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:05 02.04.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.153.146
3. Christina Maria Elisabet Högglund christina_herts@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:12 02.04.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.246.150
4. INGRID MARIA OLOFSSON SILÉN ingrid.silen@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 17:28 02.04.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.151
5. ÅSA GUSTAFSON asakerstin@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 09:24 03.04.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.108.211
6. Anna Gunilla Margaretha Dahlin gunilladahlin@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 11:01 03.04.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.168.16
7. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	03.04.2026 11:11 03.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.240.114

\* 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 BRF Palsternackan 5 i Gamla Enskede

Org.nr 769618-2075

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Palsternackan 5 i Gamla Enskede för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

#### *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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 Palsternackan 5 i Gamla Enskede för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

### **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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Nacka Strand, det datum som framgår av den elektroniska underskriften

---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.04.2026 11:11

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 02.04.2026 09:36

**DOCUMENT ID:**

rJ4535ijWx

**ENVELOPE ID:**

rJy939oibe-rJ4535ijWx

**DOCUMENT NAME:**

RB Palsternackan 5 i gamla enskede.pdf

3 pages

**SHA-512:**

193a32cf99e8e57dc909b6bccfdcc3734a23d5235a6f8f5

5d5ddd1e1d49f8bead0ee6e5d2ba9e197436c38a98771f

28c3129ae1fe1cac9fa26cbea9c469faffa

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	03.04.2026 11:11	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	03.04.2026 11:11	Low	IP: 20.91.240.114

\* 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