

Årsredovisning

för

Brf Enskede Park 1

769616-4487

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Enskede Park 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

År 2025 är föreningens nittonde verksamhetsår.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Byggnaderna uppfördes av JM 2007. Fastigheten har beteckningen Torkladán 5. Värdeår 2008. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam t o m april 2026. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

På fastigheten finns två flerbostadshus i 4 våningar, med totalt 21 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 714,5 kvm fördelat enligt : 14 st 94,0 kvm, 6 st 56,0 kvm samt 1 st 62,5 kvm. I fastigheten finns ett styrelse-/övernattningsrum som medlemmarna har möjlighet att hyra. På fastigheten finns även femton parkeringsplatser som hyrs av medlemmarna. Nio av parkeringsplatserna är försedda med elstolpe för motorvärmare.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal från 2007-06-28 med Stockholms Kommun. Nuvarande avtal gäller fr o m 2017-01-01 t o m 2026-12-31 tecknades 2015-09-23. Tomträttsupplåtelsen gäller till 2067-01-01, med efterföljande uppsägningsperiod på 40 år.

Väsentliga servitut och ledningsrätt: I föreningens tomträtt finns upplåtet servitutsavtal avseende infartsgata, officialservitut avseende allmän gångtrafik och el för gatubelysning samt ledningsrättsavtal avseende kombinationsledning för spill- och dagvatten. Fastigheten kan komma att belastas av ledningsrätt för elledningar.

Föreningens adress är Bostadsrättsföreningen Enskede Park 1, Odelbergsvägen 34, 120 47 Enskede Gård.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen och revideras vid behov. Planen ligger till grund för styrelsens beslut avseende långsiktiga sparande för kommande större underhållsåtgärder genom årlig amortering av föreningens banklån samt föreningsstämans beslut om reservering och ianspråkstagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet för åren 2026-2032 beräknas till 757 250 SEK inkl. moms i dagens penningvärde. Styrelsen beräknar att de aktuella planerade underhålls- och utbytesåtgärderna i sin helhet ska täckas av kontanta tillgångar. Senare planerade större underhållsåtgärder kan dock medföra att nya lån kommer att behöva upptas.

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltare: PHM Redovisning AB, Valhallavägen 165, 115 53 STOCKHOLM
Teknisk förvaltare: Jensen Drift och Underhåll AB, Oppundavägen 1, 122 48 ENSKEDE

Föreningen beskattades 2025 som privat bostadsföretag (äkta förening).

Föreningens säte är Enskede Gård, Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Två av föreningens lån i Handelsbanken har omförhandlats. Ett lån med villkorsförändringsdag 2025-11-28 har bundits i fyra år med ränta 2,94% med nytt villkorsändringsdatum 2029-12-01. Ett lån med villkorsförändringsdag 2025-12-30 har bundits i tre år till fast ränta på 3,09% med nytt villkorsändringsdatum 2028-12-30.

Nytt 10-årigt tomträttsavtal har tecknats och blir gällande från 2027, vilket stegvis kommer öka föreningens kostnader för tomträttsavgäld till att slutligen bli 296 000 SEK per år från 2031. Avgiften höjdes med 4% från och med 2025-04-01.

Förvaltning och underhåll:

I början av november genomfördes ventilationsrengöring och kontrollbesiktning (OVK) av föreningens ventilationssystem.

Förnyat avtal med Telia kring TV och Internet, nya TV-boxar har delats ut till alla lägenheter.

Digital lösning för bokning av styrelserummet har införts

Cykelförrådet har målats om.

Kone har uppgraderat nödtelefonerna i hissarna till 4G och bytt till nya kretskort.

Fortsatt avtal med ABC Fasadvård gällande snöröjning.

Uppdatering av egenkontroll enligt miljöbalken.

Den årliga brandsynen hölls i september.

Föreningen har haft en vårarbetsdag där sand och skräp efter vintern togs om hand samt en höstarbetsdag där buskar och träd beskärdes samt städning av gemmensamma lokaler genomfördes.

Avsättning till yttre fond:

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplanen, finns ingen sådan kan avsättning göras med 0,3% av taxeringsvärdet.

Styrelsens förslag till årets avsättning till fond för yttre underhåll utgör 388 000 kr, beräknat enligt underhållsplanen de kommande 82 åren i snitt.

Administration:

Medlemmarna har hållits informerade och uppdaterade löpande under året med hjälp av informationsblad som skickats via e-post, på anslagstavlor eller direkt i postfacken. Under året har det givits möjlighet att träffa styrelsen för frågor under vår- och höstarbetsdagar samt i december i samband med ett julmingel.

Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-20.

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets ingång 37 medlemmar och antalet medlemmar vid årets utgång var 37 stycken.

Lägenhetsöverlåtelser (år)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antal lägenheter	1	2	2	5	4	1	3	3	2	1	3	0

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13:e maj 2025 haft följande sammansättning:

Jenny Rönmark	Ledamot (Ordf),
Maja Hofmeijer	Ledamot,
Maria Samuelsson	Ledamot,
Louise Wickström	Ledamot,
John Petersson	Suppleant,

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under perioden 1 januari 2025 till den 31 december 2025 haft 13 protokollförda styrelsemöten.
- Arvode till styrelsen har under året uppgått till 60.000 kr exklusive sociala avgifter.

Styrelsen kontaktas via e-mail till styrelsen@enskedepark.se, via styrelsens brevlåda eller direkt via samtal.

Revisor

Revisor för föreningen är Richard Lindberg, RSM Stockholm AB.

Valberedning

Matts Göransson och Saine Granell

Föreningen bedriver Grannsamverkan mot Brott.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 687	1 488	1 375	1 378
Resultat efter finansiella poster	-307	-536	-618	-341
Soliditet (%)	86,0	85,9	86,1	85,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	937	818	753	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 769	4 828	4 828	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 769	4 828	4 828	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	150	19	-33	0
Räntekänslighet (%)	5,1	5,9	6,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	246	218	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,9	94,2	93,4	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapat 2025 ett negativt resultat, vilket i huvudsak förklaras av planliga avskrivningar på föreningens byggnad. Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick och likviditet. För att stärka föreningens framtida ekonomiska situation kommer avgiften successivt att höjas parallellt med fortlöpande översyner av avtal samt att styrelsen följer ränteutvecklingen för att säkerställa hållbar ekonomisk förvaltning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 731 000	39 994 000	2 225 761	-3 977 083	-535 586	54 438 092
Disposition av föregående års resultat:			389 000	-924 586	535 586	0
för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-306 816	-306 816
Belopp vid årets utgång	16 731 000	39 994 000	2 614 761	-4 901 669	-306 816	54 131 276

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 901 670
årets förlust	-306 816
	-5 208 486

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	388 000
i ny räkning överföres	-5 596 486
	-5 208 486

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 686 576	1 487 757
Övriga rörelseintäkter		5 670	1 890
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 692 246	1 489 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 022 994	-921 531
Övriga externa kostnader	4	-112 250	-119 431
Personalkostnader	5	-74 610	-71 853
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-570 255	-570 255
Summa rörelsekostnader		-1 780 109	-1 683 070
Rörelseresultat		-87 863	-193 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 598	18 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-227 551	-360 635
Summa finansiella poster		-218 953	-342 163
Resultat efter finansiella poster		-306 816	-535 586
Resultat före skatt		-306 816	-535 586
Årets resultat		-306 816	-535 586

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	61 587 718	62 157 973
Summa materiella anläggningstillgångar		61 587 718	62 157 973
Summa anläggningstillgångar		61 587 718	62 157 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		291 277	270 219
Övriga fordringar		18	33 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 620	35 100
Summa kortfristiga fordringar		334 915	338 790
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 029 809	861 194
Summa kassa och bank		1 029 809	861 194
Summa omsättningstillgångar		1 364 724	1 199 984
SUMMA TILLGÅNGAR		62 952 442	63 357 957

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 725 000	56 725 000
Fond för yttre underhåll		2 614 761	2 225 761
Summa bundet eget kapital		59 339 761	58 950 761
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 901 670	-3 977 083
Årets resultat		-306 816	-535 586
Summa fritt eget kapital		-5 208 486	-4 512 669
Summa eget kapital		54 131 275	54 438 092
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 950 000	4 950 000
Summa långfristiga skulder		4 950 000	4 950 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 224 686	3 324 686
Leverantörsskulder		62 486	83 100
Skatteskulder		70 434	67 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		513 561	494 480
Summa kortfristiga skulder		3 871 167	3 969 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 952 442	63 357 957

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-87 863	-193 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	570 255	570 255
Erhållen Ränta	8 598	18 472
Erlagd ränta	-227 551	-360 635

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

263 439 34 668

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-21 058	-32 603
Förändring av kortfristiga fordringar	24 933	-24 912
Förändring av leverantörsskulder	-20 614	-14 433
Förändring av kortfristiga skulder	21 916	40 767

Kassaflöde från den löpande verksamheten

268 616 3 487

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-100 000	0
-------------------	----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000 0

Årets kassaflöde

168 616 3 487

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	861 194	857 707
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 029 810 861 194

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2026) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 606 267	1 402 803
Hysesintäkter parkeringsplatser	75 600	72 600
Hysesintäkter lokal	3 600	6 900
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	1 146	5 442
Övriga intäkter	-38	11
	1 686 575	1 487 756

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 003	40 080
Snöröjning/sandning	17 925	46 375
Städning	40 675	33 035
Hiss	84 009	44 315
Reparationer dörrar och lås	4 742	2 275
Trädgårdsskötsel/gård	1 182	0
Fastighetsförsäkring	26 867	25 588
Tomträttsavgäld	140 400	140 400
Kabel-TV/bredband	53 427	53 424
Fastighetsskatt	36 204	34 230
Fastighetsel	47 985	47 296
Fjärrvärme	275 895	265 022
Vatten	115 813	109 758
Avfallshantering	57 986	55 566
Ventilation	9 359	9 175
Hyra entrémattor	11 272	10 756
Obligatorisk ventilationskontroll	47 250	0
Övriga fastighetskostnader	0	4 236
	1 022 994	921 531

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier-/material	2 344	999
Bankkostnader	3 785	3 843
Datakommunikation	9 349	8 864
Revisionsarvode	35 738	37 438
Arvode ekonomisk förvaltning	50 969	52 086
Medlems-/styrelsemöten	1 682	587
Porto	1 575	1 756
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter/andrahandsuthyrningsavgift	1 838	8 235
Övriga driftskostnader	4 970	5 624
	112 250	119 432

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	60 000	60 000
Sociala avgifter	14 610	11 853
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter.	74 610	71 853

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	226 359	359 157
Övriga räntekostnader	1 192	1 478
	227 551	360 635

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 713 000	68 713 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 713 000	68 713 000
Ingående avskrivningar	-6 555 027	-5 984 772
Årets avskrivningar	-570 255	-570 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 125 282	-6 555 027
Utgående redovisat värde	61 587 718	62 157 973
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	34 000 000
	76 000 000	77 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek ränta f n 2,304% villkorsändringsdag 2026-06-30	3 224 686	3 324 686
Stadshypotek ränta f n 3,090% villkorsändringsdag 2028-12-30	3 080 000	3 080 000
Stadshypotek ränta f n 2,940% villkorsändringsdag 2029-12-01	1 870 000	1 870 000
	8 174 686	8 274 686

Av lånen utgör 3 224 686 kronor lån med löptid som förfaller inom 12 månader, vilket innebär att de formellt sett utgör en kortfristig skuld. Styrelsen har för avsikt att förlänga lånen under 2026

Not 9 Ställda säkerheter

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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Enskede den

Jenny Rönmark
Ordförande

Maja Hofmeijer Lavelle
Ledamot

Maria Samuelsson
Ledamot

Louise Wickström Livijn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 mars 2026



Brf Enskede Park 1 Årsredovisning
2025.pdf
(143667 byte)
SHA-512: d452e40f678580a3a2379b8e2229461b798da
df7268be47b2c9788079f8d78253eb98dc910def289402
638a12e1ba87b7e3302981a0d096cc0db1d99e7f4957e

Underskrifter

2026-03-25 07:09:49 (CET)



Jenny Rönmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-25 07:29:47 (CET)



Louise Wickström Livijn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-25 08:03:08 (CET)



Maja Hofmeijer Lavelle

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 21:42:51 (CET)



Maria Samuelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-26 08:47:28 (CET)



Richard Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Enskede Park

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

SHA-512:
62369246b386f261f5d311a41d82d624e0e64ab717ae34874477eb5024df5ce507327a5c5fe70a604d36adeefbbb7bf49aa0e57c89d5d9433bb642e59e359d5b



Om detta kvitto

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