



# ÅRSREDOVISNING 2025

BRF PLAFONDENSELN 1

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Plafondpenseln 1 i Nykvarn med säte i Nykvarn org.nr. 769613-1155 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nykvarn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plafondpenseln 23	2006-03-03	2007

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 998
1	förråd	0
35	parkeringsplatser	0
<b>Totalt 68 objekt</b>		<b>1 998</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 10 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nykvarn Plafondpenseln GA:3	G:A		32 / 48	Bil-och gångvägar med belysning, Parkeringsplatser, Vatten-och avloppsledningar, Fjärrvärmeledningar, Miljöstation
Nykvarn Plafondpenseln GA:2	G:A		32 / 49	Väg

#### Totalt 2 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Wennstam	Ordförande	2024-07-01	
Tom Lundstedt	Ledamot	2025-05-20	
Carmensita Karlsson Holst	Ledamot	2025-05-20	
Emelie Linde	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2023-06-05	
Anneli Loftén	Suppleant	2022-07-04	
Caroline Modorato Rosta	Suppleant	2025-05-20	
Robert Wiklund	Suppleant	2025-05-20	
Robert Wiklund	Ledamot	2022-07-04	2025-05-20
Jarmo Niemelä	Ledamot	2024-07-01	2025-05-20
Viktoria Bäck	Suppleant	2024-07-01	2025-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Wennstam. Samtliga suppleanter väljs för 1 år.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Wennstam, Carmensita Karlsson Holst och Tom Lundstedt.

Revisorer har varit Sten Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10 % från och med 2025-01-01 och med ytterligare 10 % från och med 2026-01-01. Skälet är ökade kostnader för drift, underhåll och räntor sedan 2023.

Förhandlingar med potentiella långgivare har skett under jan-april 2025 om omläggning av befintliga lån samt ev nytt lånebehov.

Föreningen har ingen underhållsplan. Ett arbete att upprätta en flerårig underhållsplan har påbörjats. Underhållsplanen ska användas för planering av fastighetsunderhåll och ekonomisk planering. I avvaktan på att planen färdigställs har styrelsen i likhet med föregående år avsatt medel i föreningens underhållsfond som bedöms motsvara det årliga planerade underhållet. Senaste övergripande besiktning av fastigheten gjordes 2025-10-01.

Mervärdesskatt om 25% ska läggas till parkeringshyror från och med 2026-10-01 enligt beslut från Skatteverket.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Bytt ut samtliga lövavskiljare
2025	Geologisk undersökning av markförhållanden pågår i syfte att klarlägga varför sättningar vid ett av föreningens hus har uppstått.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Bygglovsansökan samt eventuellt markberedning för sopkärl som uppfyller krav på fastighetsnära insamling av matavfall, restavfall och förpackningar
2026	Renovera parkeringsytor med linjemarkeringar och skyltar
2026-2027	Geologisk undersökning av markförhållanden fortsätter. Eventuella åtgärder mot fortsatta sättningar kan påbörjas så snart utredningarna har avslutats.
2027	Stamspolning

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	136	28	62	57	197
Skuldsättning, kr/kvm	10 123	10 223	10 323	10 473	10 661
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 123	10 223	10 323	10 473	10 661
Räntekänslighet, %	10	11	12	14	14
Energikostnad, kr/kvm	303	283	262	260	245
Årsavgifter, kr/kvm	1 131	991	948	837	830
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	97	95	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 206	1 019	999	898	864
Nettoomsättning, tkr	2 319	2 036	1 952	1 746	1 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	-111	-535	-467	-232	6
Soliditet, %	52	52	52	52	52

Förklaring till beräkningar av nyckeltalen återfinns i not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgifter inte har tagits ut i tillräcklig utsträckning sedan 2023 för att täcka ökade kostnader för drift, underhåll och räntor.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 275 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 136 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden och öka sparatet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 10 % från och med 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	26 385 810	0	0	26 385 810
Underhållsfond, kr	880 072	0	150 000	1 030 072
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>27 265 882</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>	<b>27 415 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 276 312	-535 442	-150 000	-4 961 754
Årets resultat, kr	-535 442	535 442	-110 626	-110 626
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 811 754</b>	<b>0</b>	<b>-260 626</b>	<b>-5 072 380</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 454 128</b>	<b>0</b>	<b>-110 626</b>	<b>22 343 502</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 811 754
Årets resultat, kr	-110 626
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 072 380</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 072 380</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 319 199	2 036 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 293	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 409 492</b>	<b>2 036 360</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 429 976	-1 487 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 343	-146 706
Personalkostnader	Not 6	-64 479	-65 115
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-336 048	-336 048
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 933 846</b>	<b>-2 035 781</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>475 646</b>	<b>579</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		775	1 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 047	-537 978
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-586 272</b>	<b>-536 021</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-110 626</b>	<b>-535 442</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-110 626</b>	<b>-535 442</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-110 626</b>	<b>-535 442</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	42 327 869	42 663 917
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>42 327 869</b>	<b>42 663 917</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>42 327 869</b>	<b>42 663 917</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	746 655	671 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	41 189	40 172
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>787 844</b>	<b>711 270</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>787 844</b>	<b>711 270</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>43 115 713</b>	<b>43 375 187</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 385 810	26 385 810
Fond för yttre underhåll	1 030 072	880 072
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>27 415 882</b>	<b>27 265 882</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 961 754	-4 276 312
Årets resultat	-110 626	-535 442
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-5 072 380</b>	<b>-4 811 754</b>

### Summa Eget kapital

**22 343 502**      **22 454 128**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	20 025 000	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>20 025 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		200 000	20 425 000
Leverantörsskulder		118 823	61 635
Skatteskulder		107 328	103 008
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	1 651	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	319 409	331 116
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>747 211</b>	<b>20 921 059</b>

### Summa Skulder

**20 772 211**      **20 921 059**

### Summa Eget kapital och skulder

**43 115 713**      **43 375 187**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	475 646	579
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	336 048	336 048
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>336 048</b>	<b>336 048</b>
Erhållen ränta	775	1 957
Erlagd ränta	-587 047	-537 978
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>225 422</b>	<b>-199 394</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 244	16 566
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	51 152	61 768
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>49 908</b>	<b>78 334</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>275 330</b>	<b>-121 060</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>75 330</b>	<b>-321 060</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>670 145</b>	<b>991 205</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>745 475</b>	<b>670 145</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	20 år
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 109 840	1 830 936
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	149 376	149 376
	Hyror garage och parkeringsplatser	46 900	39 900
	Hyror övrigt	4 800	4 800
	Övriga intäkter	10 583	11 948
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 321 499</b>	<b>2 036 960</b>
	Hysesbortfall	-2 300	-600
	<i>Summa</i>	<b>-2 300</b>	<b>-600</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 319 199</b>	<b>2 036 360</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ersättning för fuktskada	88 149	0
	Övriga intäkter	2 144	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>90 293</b>	<b>0</b>

Ersättning för fuktskada från bostadsrättshavare motsvaras av kostnader för skadan på samma belopp. Kostnaden redovisas som driftskostnad, försäkringsskada.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-297 777	-245 155
	Snö- och halkbekämpning	-44 412	-11 467
	Reparationer	-86 206	-179 910
	Planerat underhåll	0	-155 113
	Försäkringsskador	-96 244	-13 835
	El	-101 173	-90 518
	Uppvärmning	-371 936	-371 831
	Vatten	-133 049	-102 142
	Sophämtning	-57 255	-59 551
	Fastighetsförsäkring	-64 993	-58 648
	Bredband, TV	-117 992	-120 402
	Fastighetsavgift	-55 168	-52 160
	Övriga driftkostnader	-3 770	-27 179
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 429 976</b>	<b>-1 487 913</b>

Försäkringsskada avser i huvudsak fuktskada i lägenhet som betalats av bostadsrättshavaren. Intäkten redovisas som övrig rörelseintäkt.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra	0	-800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 146	0
	Administrationskostnader	-11 463	-11 847
	Extern revision	-20 750	-19 500
	Konsultkostnader	-46 797	-99 438
	Medlemsavgifter	-14 600	-7 300
	Föreningsverksamhet	-1 788	-1 196
	Övriga förvaltningskostnader	-6 800	-6 625
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-103 343</b>	<b>-146 706</b>

Konsultkostnader avser geologiska undersökningar av markförhållanden samt rörinspektion i området.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 000	-51 000
	Övriga arvoden	-6 000	0
	Sociala avgifter	-13 479	-14 115
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-64 479</b>	<b>-65 115</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 457 404	37 457 404
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	136 220	136 220
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>46 593 624</b>	<b>46 593 624</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 929 707	-3 593 660
	Årets avskrivningar	-336 048	-336 048
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-4 265 755</b>	<b>-3 929 707</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>42 327 869</b>	<b>42 663 917</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>38 400 000</b>	<b>39 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 600 000	33 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>33 600 000</b>	<b>33 600 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	745 475	670 145
	Skattekonto	1 180	953
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>746 655</b>	<b>671 098</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	22 278	20 438
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 911	19 734
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>41 189</b>	<b>40 172</b>

**Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,21%	2027-04-15	10 212 500	50 000
SBAB Bank AB	3,53%	2030-04-15	10 012 500	150 000
			<b>20 225 000</b>	<b>200 000</b>
Långfristig del			20 025 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			200 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,37%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 463	300
Övriga kortfristiga skulder	188	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 651</b>	<b>300</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	203 481	166 860
Övriga upplupna kostnader	115 928	164 256
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>319 409</b>	<b>331 116</b>

Årsredovisningen är upprättad 2026-03-18.

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.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 1 i Nykvarn  
Org.nr 769613-1155

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 1 i Nykvarn för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 1 i Nykvarns 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 1 i Nykvarn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Joakim Mattsson**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Sten Johansson**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Plafondpenseln 1 i Nykvarn signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Tomas Wennstam

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:07:32



### Carmensita Karlsson Holst

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:39:20



### Tom Lundstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:30:59



### Emelie Linde

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:08:23



### Sten Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:28:41



### Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:10:00



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Plafondpenseln 1 i Nykvarn signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Sten Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:19:09



### Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:09:31





## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)