

Årsredovisning 2025

Brf Penseldraget

769614-1311



Välkommen till årsredovisningen för Brf Penseldraget

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
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-14 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plommonträdet 6	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 122 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 123 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Malin Linderstam	Ordförande
Stefan Geens	Styrelseledamot
Andreas Karl Oskar Bergbom	Styrelseledamot
Camilla Ottosson	Suppleant

Valberedning

Anne Öster
Josefine Lindstrand Myhr

Firmateckning

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

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Total fasadrenovering
- 2024** ● Ställdonet-växelmotorn i fjärrvärmecentral utbytt
Målning av förrådsdörrar och installation av brytskydd
Uppgradering av gatubelysning
Belysning med timer utbytt och lagad inomhus på våningsplanen

Planerade underhåll

- 2027** ● Stamspolning
OVK
- 2028** ● Byte fjärrvärmecentral (uppskattad tid för byte enligt underhållsplan)
Byte termostatventiler (uppskattad tid för byte enligt underhållsplan)

Avtal med leverantörer

Administrativ förvaltning av laddboxar	Climogreen Technologies AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Internet	Bredband2 Stockholms Stadsnät AB
Snöröjning av vägar	Gröndals Mark och Bygg AB (gemensamt med 2 grannföreningar)
Städning	XLNT Service Sverige AB
Teknisk förvaltare	Roslagens Energi- och Driftteknik AB
TV	Tele2 Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025 med 13 av 14 lägenheter representerade. Till ny styrelse valdes Malin Linderstam, Stefan Geens och Karl Bergbom samt Camilla Ottosson som suppleant.

Två stadgeändringar antogs vid stämman med 100% majoritet. Dessa rörde ändring av bostadsrättshavarens ansvar respektive ändring avseende andrahandsupplåtelse. De nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket.

Ny revisor Niclas Wärenfeldt från BoRevision tillträdde.

Föreningens underhållsplan (2023-2072) har setts över kontinuerligt och använts som tekniskt underlag i arbetet med föreningens övergång till K3-regelverket för redovisning.

Föreningen har 13 parkeringsplatser varav 8 är utrustade med laddstolpar. Tre platser upplåts till extern part.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 079 639	1 067 628	941 520	905 548
Resultat efter fin. poster	-228 986	-253 824	-173 438	-4 438 731
Soliditet (%)	79	79	79	88
Yttre fond	364 388	75 875	52 000	69 037
Taxeringsvärde	52 600 000	52 000 000	52 000 000	52 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	832	726	727
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	87,5	85,4	90,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 374	8 403	8 771	8 779
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 367	8 403	8 771	8 779
Sparande / kvm totalyta, kr	174	186	247	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	34	21	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	141	127	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	46	36	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	220	185	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	2,29	1,70	1,29
Räntekänslighet (%)	10,05	10,10	12,08	12,08

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.

Upplysning vid förlust

Upplysning om förlust (6 kap. 3a § ÅRL)

Årets resultat uppgår till -228 986 kr. Underskottet beror på planmässiga avskrivningar om 424 848 kr på föreningens byggnader och inventarier samt räntekostnader om 235 125 kr avseende föreningens lån. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte motsvaras av något utflöde av likvida medel. Föreningens resultat före avskrivningar uppgår till 425 248 kr, vilket innebär att den löpande verksamheten genererar ett överskott.

Föreningens likviditet är god och förväntas fortsätta så vara under 2026. Soliditeten uppgår till 79 % och sparat, det vill säga det kassaflöde som genereras för framtida underhåll, uppgår till 174 kr per kvadratmeter. Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2072 och avsättning till fonden för yttre underhåll sker löpande i enlighet med planen.

Under januari 2026 omsattes ett av föreningens lån till en lägre ränta om 2,61 % (tidigare 3,89 %), vilket minskar föreningens räntekostnader. Styrelsen är medveten om att ytterligare ett lån om 3 300 000 kr villkorsändras i augusti 2026, samt att en ny tomträttsavgäld om 209 800 kr per år träder i kraft den 1 juli 2027, med stegvis infasning under fyra år. Styrelsen bevakar dessa förändringar och bedömer att föreningens ekonomiska åtaganden kan säkerställas genom löpande uppföljning och justering av avgiftsnivån vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	36 998 989	-	-	36 998 989
Fond, yttre underhåll	75 875	-	288 513	364 388
Uppskrivningsfond	16 950 435	-	-	16 950 435
Balanserat resultat	-16 750 392	-253 824	-288 513	-17 292 729
Årets resultat	-253 824	253 824	-228 986	-228 986
Eget kapital	37 021 083	0	-228 986	36 792 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 292 729
Årets resultat	-228 986
Totalt	-17 521 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	326 000
Balanseras i ny räkning	-17 847 715
	-17 521 715

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	1 079 639	1 067 627
Övriga rörelseintäkter	3	1 260	0
Summa rörelseintäkter		1 080 899	1 067 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-598 609	-619 629
Övriga externa kostnader	9	-57 042	-68 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 848	-424 848
Summa rörelsekostnader		-1 080 500	-1 112 819
RÖRELSERESULTAT		400	-45 192
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 744	12 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-235 129	-221 466
Summa finansiella poster		-229 385	-208 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-228 986	-253 824
ÅRETS RESULTAT		-228 986	-253 824

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	45 184 622	45 597 578
Maskiner och inventarier	12	85 251	97 143
Summa materiella anläggningstillgångar		45 269 873	45 694 721
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 269 873	45 694 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 932	0
Övriga fordringar	13	1 100 643	989 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 018	83 365
Summa kortfristiga fordringar		1 174 593	1 073 341
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 174 593	1 073 341
SUMMA TILLGÅNGAR		46 444 466	46 768 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 998 989	36 998 989
Uppskrivningsfond		16 950 435	16 950 435
Fond för yttre underhåll		364 388	75 875
Summa bundet eget kapital		54 313 812	54 025 299
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 292 729	-16 750 392
Årets resultat		-228 986	-253 824
Summa fritt eget kapital		-17 521 715	-17 004 216
SUMMA EGET KAPITAL		36 792 097	37 021 083
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 327 500	9 436 500
Summa långfristiga skulder		4 327 500	9 436 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 068 500	0
Leverantörsskulder		47 736	71 143
Skatteskulder		46 956	45 066
Övriga kortfristiga skulder		10 800	11 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	150 877	182 454
Summa kortfristiga skulder		5 324 869	310 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 444 466	46 768 062

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	400	-45 192
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	424 848	424 848
	425 248	379 656
Erhållen ränta	5 744	12 834
Erlagd ränta	-256 466	-196 702
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174 525	195 788
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 876	-15 914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-32 773	29 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 628	209 418
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 709	0
Amortering av lån	-53 209	-413 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 500	-413 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	133 128	-204 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	959 020	1 163 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 092 148	959 020

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Penseldraget 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	0,83 %
Maskiner och inventarier	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	913 836	913 836
Hysesintäkter, p-platser	115 200	115 200
Kabel-TV/Bredband	20 832	20 832
Övriga intäkter	29 771	17 759
Summa	1 079 639	1 067 627

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbetalning Stockholm Vatten AB	1 260	0
Summa	1 260	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	8 471	4 902
Besiktning och service	34 976	33 040
Städning	19 635	19 140
Brandskydd	32 519	3 375
Snöskottning	3 619	0
Summa	99 220	60 457

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	34 403
Bostäder VVS	6 588	2 093
Dörrar och lås/porttele	0	27 064
El	0	1 800
Hissar	0	1 531
Fönster	0	1 383
Summa	6 588	68 274

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	0	37 487
Summa	0	37 487

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	53 661	37 890
Uppvärmning	162 989	158 419
Vatten	58 160	51 130
Sophämtning	59 515	50 765
Summa	334 325	298 204

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 468	22 527
Tomträttsavgälder	77 300	77 300
Kabel-TV	9 892	9 880
Bredband	22 680	22 680
Fastighetsskatt	24 136	22 820
Summa	158 476	155 207

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	3 063
Förbrukningsmaterial	1 214	0
Övriga förvaltningskostnader	19 572	13 916
Revisionsarvoden	5 500	21 000
Ekonomisk förvaltning	30 756	30 364
Summa	57 042	68 343

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	235 125	220 618
Övriga räntekostnader	4	848
Summa	235 129	221 466

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 753 784	49 753 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 753 784	49 753 784
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 156 206	-3 743 250
Årets avskrivning	-412 956	-412 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 569 162	-4 156 206
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 184 622	45 597 578
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	24 000 000
Summa	52 600 000	52 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 945	118 945
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 945	118 945
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 802	-9 910
Årets avskrivning	-11 892	-11 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 694	-21 802
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 251	97 143

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 495	30 956
Nabo Klientmedelskonto	217 442	319 268
Borgo	874 706	639 752
Summa	1 100 643	989 976

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 156	22 263
El	0	4 643
Försäkringspremier	18 923	18 159
Kabel-TV	2 487	2 482
Tomträtt	19 325	19 325
Bredband	7 560	7 560
Förvaltning	8 567	8 933
Summa	67 018	83 365

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-03-24	3,80 %	2 100 000	2 100 000
Swedbank	2028-12-21	3,24 %	2 227 500	2 250 000
Swedbank	2026-08-25	1,02 %	3 300 000	3 300 000
Swedbank	2026-01-23	3,89 %	1 768 500	1 786 500
Summa			9 396 000	9 436 500
Varav kortfristig del			5 068 500	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 396 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 500	3 322
Fastighetsskötsel	1 710	0
El	5 103	3 448
Uppvärmning	21 807	21 170
Utgiftsräntor	16 066	37 403
Vatten	14 602	12 822
Förutbetalda avgifter/hyror	89 089	88 289
Beräknat revisionsarvode	0	16 000
Summa	150 877	182 454

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett av föreningens lån omsattes i januari 2026, varvid styrelsen beslutade om en ny bindningstid på ett år till en ränta om 2,61 % (tidigare 3,89 %) med bibehållen amorteringsnivå på 1 %. Avtal rörande ny tomträttsavgäld tecknades med Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd vid årsskiftet 2025/2026. Den nya avgälden uppgår till 209 800 kr per år från och med den 1 juli 2027. Avtalet innefattar en stegvis infasning av den höjda avgiften under de första fyra åren.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Anna Malin Linderstam
Ordförande

Stefan Geens
Styrelseledamot

Andreas Karl Oskar Bergbom
Styrelseledamot

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

Borevision
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 08:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 12:45

DOCUMENT ID:

H1gkpmK76Ze

ENVELOPE ID:

Byy6mtQaZl-H1gkpmK76Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Penseldraget, 769614-1311 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

3c56647a2d23a1f3db5554e4d0cbf9e0c1f3cec86d0ba9
aa5220f1214cb996f9d383e4b89da269e41d420c45f2ee
a173e4208fc3fb28f071391670ecdb5247bb

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. STEFAN GEENS login.nabo@sechery.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:48 20.04.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 159.26.108.65
2. Anna Malin Linderstam mlinderstam@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:07 20.04.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. Andreas Karl Oskar Bergbom kallebergbom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:26 20.04.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.133.67
4. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:39 22.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Penseldraget, org.nr. 769614-1311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Penseldraget för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 Brf Penseldraget för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningsskyldighet 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, vidtagna 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 08:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 12:45

DOCUMENT ID:

Hyz1TXKQ6We

ENVELOPE ID:

BJya7F7abl-Hyz1TXKQ6We

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Penseldraget 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6ee9e2bdc184ed6de80f1afcd0e7dbc12b41978d8a951c
22819df10bb2ad5df72e228db5f1a98cb0b31c359bb90b
67a2657e6065c29cf76c941db558725be9b5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	22.04.2026 08:39	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	22.04.2026 08:38	Low	IP: 158.174.108.46

* 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