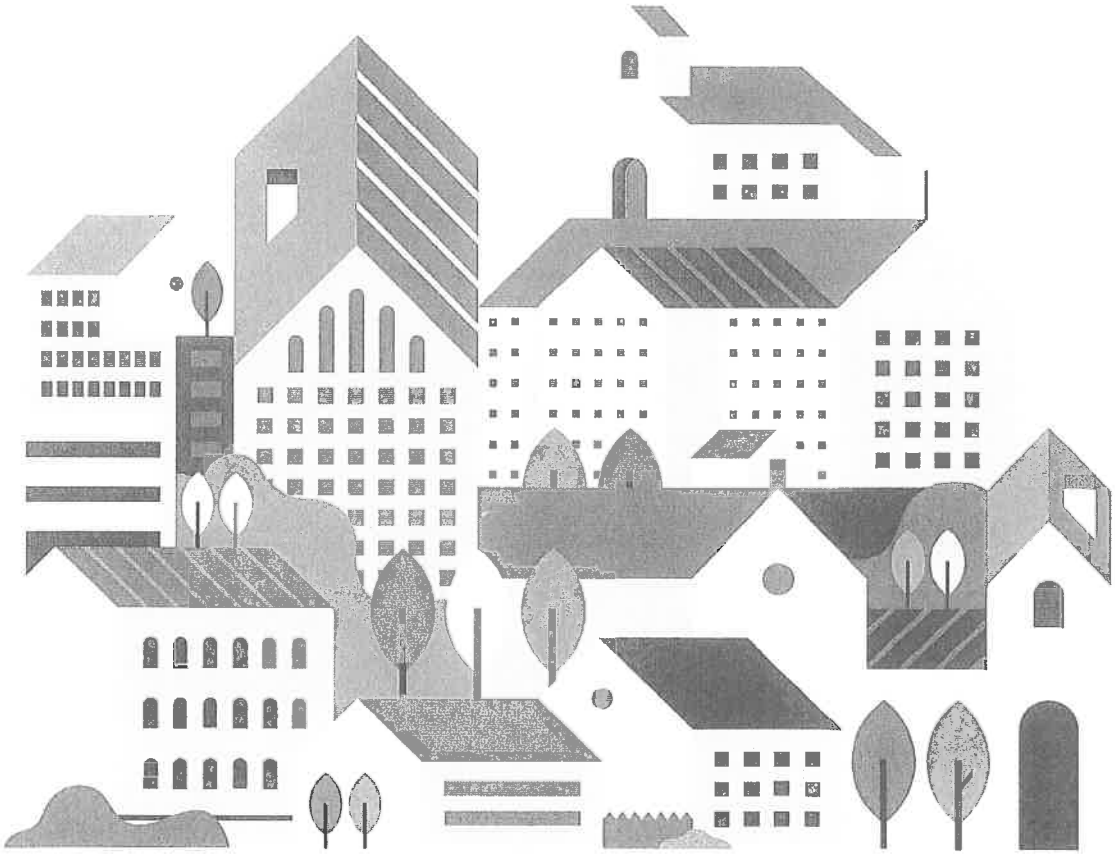
Årsredovisning 2025

Brf Palmen

717300-0394



nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Palmen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 7

Balansräkning ..... s. 8

Kassaflödesanalys ..... s. 10

Noter ..... s. 11

Underskrifter ..... s. 12

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 Tierp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tierp 17:4	1953	Tierp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 711 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 088 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Sundqvist	Ordförande
Åsa Åkesson	Styrelseledamot
Krister Sund	Styrelseledamot
Lars Gunnar Eriksson	Styrelseledamot
Linnéa Karlsson Skoglund	Styrelseledamot

Valberedning

Lars Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Bror Sandberg	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-21. Balkongbyte..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- **2000** Taken renoverades
- **2008** Fasad och balkonger renoverades
- **2009** Fönster och balkongdörrar bytta i samtliga lägenheter
- **2011** Byte av avhärdningsanläggning
  Bytt till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
  Satt in postboxar
- **2012** Bytt fjärrvärmeväxlare
- **2013** Stamrenoverat och bytt ut all el i hela fastigheten
- **2015** Ny grundisolerong på båda fastigheterna
- **2016** Tilläggsisolering av vindarna
- **2018** Byggt miljöstuga
- **2019** En ny tvättmaskin och ny torktumlare har installerats i tvättstugan
- **2020** Bytt samtliga garageportar
  Installerat ny avfuktare i torkrummet
- **2020-2022** Bytt samtliga källarfönster
- **2021** Renoverat tvättstuga och torkrum
- **2022-2023** Rustat parkeringsplatserna
- **2024** Bytt ut varmvattenledningarna i pannrummet
  Besiktning av skyddsrummen genomförd och brister åtgärdade
- **2025** En ny tvättmaskin installerad i tvättstugan

Planerade underhåll

- **2026** Byte av balkonger

Avtal med leverantörer

Besiktning av el allmänna utrymmen	Granitor
Besiktning brandsläckare	Presto
Ekonomisk förvaltning	NABO
Snöröjning och sandning	NJ Fastighetskonsult
Trappstädning	TK:s Entreprenad och Fastighetsservice

Övrig verksamhetsinformation

Årlig kontroll av el genomförd av Granitor, punkter som bör åtgärdas efter besiktningen har utförts av Leif Petterssons El. En ny tvättmaskin samt stativ är inköpt till tvättstugan och har ersatt den 10 år gamla maskinen som gått sönder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1/2 höjdes årsavgiften med 5,5 % och samtidigt sänktes kostnaden för el från 600 kronor per månad till 500 kronor. Avgiften för garage höjdes från 300 kronor per månad till 350 kronor. Det var 2020 som avgiften för garage höjdes sist. Under 2025 har föreningen satt om 3 lån.

Förändringar i avtal

Avtalet med Telia har förhandlats om och förlängts. Avtalet är på 5 år med en hastighet på fibern på 1000/1000, Tv-paket lagom.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 849 149	1 815 999	1 782 578	1 582 639
Resultat efter fin. poster	222 801	143 837	179 011	8 239
Soliditet (%)	5	1	0	0
Yttre fond	281 250	150 000	41 868	4 631
Taxeringsvärde	14 022 000	13 956 000	13 956 000	13 956 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	992	982	871
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	93,4	92,0	93,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 285	3 399	3 513	3 627
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 692	2 939	3 037	3 136
Sparande / kvm totalyta, kr	214	180	224	157
Elkostnad / kvm totalyta, kr	90	90	88	140
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	186	203	178	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	72	67	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	337	365	333	345
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	3,57	2,54	2,12
Räntekänslighet (%)	3,24	3,43	3,58	4,16

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 (totalt 183 000 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	44 150	-	-	44 150
Fond, yttre underhåll	150 000	-	131 250	281 250
Balanserat resultat	-252 104	143 837	-131 250	-239 517
Årets resultat	143 837	-143 837	222 801	222 801
Eget kapital	**85 883**	**0**	**222 801**	**308 684**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-239 517
Årets resultat	222 801
Totalt	**-16 716**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	42 066
Att från yttre fond i anspråk ta	-33 157
Balanseras i ny räkning	-25 625
	-16 716

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		1 849 149	1 815 999
Övriga rörelseintäkter		196	691
Summa rörelseintäkter		**1 849 345**	**1 816 690**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 082 574	-1 133 493
Övriga externa kostnader		-79 469	-74 201
Personalkostnader		-67 234	-64 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 179	-194 107
Summa rörelsekostnader		**-1 420 456**	**-1 466 641**
RÖRELSERESULTAT		**428 890**	**350 049**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 004	5 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 093	-211 601
Summa finansiella poster		**-206 089**	**-206 212**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**222 801**	**143 837**
ÅRETS RESULTAT		**222 801**	**143 837**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark		5 163 477	5 348 493
Maskiner och inventarier		0	6 163
Pågående projekt		320 350	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 483 827**	**5 354 656**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 483 827**	**5 354 656**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	16 650
Övriga fordringar		3 838	2 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 652	50 325
Summa kortfristiga fordringar		**53 490**	**69 120**
Kassa och bank			
Kassa och bank		652 852	774 704
Summa kassa och bank		**652 852**	**774 704**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**706 342**	**843 824**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 190 169**	**6 198 480**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 150	44 150
Fond för yttre underhåll		281 250	150 000
Summa bundet eget kapital		**325 400**	**194 150**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-239 517	-252 104
Årets resultat		222 801	143 837
Summa fritt eget kapital		**-16 716**	**-108 267**
SUMMA EGET KAPITAL		**308 684**	**85 883**
Avsättningar			
Avsättningar		0	2 178
Summa avsättningar		**0**	**2 178**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 915 805	1 179 200
Summa långfristiga skulder		**2 915 805**	**1 179 200**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 705 583	4 636 984
Leverantörsskulder		11 805	19 393
Skatteskulder		625	8 182
Övriga kortfristiga skulder		6 989	7 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 678	259 279
Summa kortfristiga skulder		**2 965 680**	**4 931 219**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 190 169**	**6 198 480**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**428 890**	**350 049**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	191 179	194 107
	620 069	**544 156**
Erhållen ränta	3 004	5 389
Erlagd ränta	-213 448	-211 824
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**409 625**	**337 721**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 630	62 332
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 961	-66 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**393 294**	**333 396**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-320 350	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-320 350**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-194 796	-194 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-194 796**	**-194 796**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-121 852**	**138 600**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**774 704**	**636 103**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**652 852**	**774 704**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Palmen 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, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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 1, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026 kommer alla balkonger bytas ut och 4 nya kommer att byggas, förutsatt att bygglovet går igenom. Årsavgiften höjs med 5 % från och med den den 1/1-2026. När bygglovet går igenom kommer det läggas på en balkongavgift på avierna motsvarande 730 kronor/månad/lägenhet, läggs på i samband med att lånet för nya balkonger tas. Från januari 2026 kommer posten för TV/bredband tas bort från avierna och bakas in i årsavgiften. Service av garageportarna behöver göras. Det har även kommit nya regler, att portarna behöver besiktas vartannat år, det kommer bokas in. Offerter på att rengöra taken från mossa kommer tas in, då det är ett stort behov.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Ort och datum

Johanna Sundqvist
Ordförande

Åsa Åkesson
Styrelseledamot

Krister Sund
Styrelseledamot

Lars Gunnar Eriksson
Styrelseledamot

Linnéa Karlsson Skoglund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-15

Bror Sandberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Brf Palmen

Org nr 717300-0394

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i Brf Palmen för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsbokslutet upprättas i enlighet med god redovisningssed. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av den utförda revisionen.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med säkerhet försäkra mig om att årsbokslutet är korrekt. Revisionen har omfattat granskning av underlag och annan information i räkenskapshandlingarna samt avstämning av föreningens interna konton. Jag har också granskat beslut och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma att verksamheten i allt väsentligt följer föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger god grund för följande uttalande:

Räkenskaperna har förts med noggrannhet och omsorg och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.

Tierp 2026-04-02

Bror Sandberg