

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2011-10-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-24 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Lärkan 17 i Sundbybergs Kommun förvärvades 2013. Fastigheten är belägen på adressen Tulegatan 16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme
Föreningen äger marken.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggde 2014 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 672 m², varav 5 172 m² utgör lägenhetsyta och 500 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt två lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	30 st
2	rok	30 st
4	rok	30 st

Samtliga lägenheter förutom de på våning ett har tillhörande balkong.

Verksamhet i lokalerna

	Yta
Meya & Mateo	157 m ²
Bo Löwenhoff Aktiebolag AB (Länsförsäkringar)	343 m ²

Gemensammautrymmen

	Kommentar
Cykelrum	-2
Förråd till lägenheterna med 4 rok	-2
Förråd för uthyrning	-1

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer underhållsplan som har upprättats tillsammans med förvaltaren Nordstaden. Medel reserveras till det planerade underhåll.

År	
Fasad besiktning	2026
DUC Ventilation	2026

Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	128 st
Medlemmar vid årets utgång	128 st

Under året har 9 st överlåtelser skett varav 0 st upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 4 andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen

Styrelsen

Merima Radulovic	Ordförande
Habiba Zamayeri	Sekreterare
Anders Jansson	Kassör
Cornelia Azizpour	Ledamot
Jonathan Belmonte	Ledamot (t o m 2025-12-01)
Christoffer Andersson	Suppleant
Amanda Hising	Suppleant (som aldrig blev aktiv)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	BDO AB
-------------------	--------

Valberedning

Tina Mehrafzoon och Lars Thornqvist

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 21 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomförande av kontinuerliga SBA-besiktningar.
- OVK besiktning
- Underhåll av Solpaneler
- Besiktning av rökluckor
- Filterbyte Ventilation
- Energideklaration (uppföljning pågår för att höja betyg)
- Utredning dockningsstation
- Flertalet möten med förvaltare Nordstaden AB
- Utredning av IMD mätare

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes med 10% från 2025-07-01.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet (ingen fastighetsavgift de första 15 åren, värdeår 2014).

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 112 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Sundbybergs kommun, Stockholms län

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 718 082	6 702 717	6 416 045	5 892 478
Resultat efter finansiella poster	-821 611	31 467	93 342	-483 272
Soliditet (%)	76,05	75,51	75,18	74,49
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	753	786	781	705
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58	61	63	62
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	8 110	8 374	8 551	8 903
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	8 894	9 184	9 377	9 764
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	136	295	314	211
Räntekänslighet (%)	12	12	12	14
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	289	269	264	341

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 5172 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 5672 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Uppllysning om årets förlust Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -1.083.831 kr. Styrelsen vill understryka att detta resultat inte påverkar föreningens likviditet på ett kritiskt sätt, men att aktiva åtgärder vidtas för att stärka föreningens ekonomiska ställning och sänka driftskostnaderna framöver.

För att förbättra resultatet och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen beslutat om följande prioriterade åtgärder:

- Optimering av garagekostnader: Styrelsen har valt att säga upp nuvarande avtal avseende garageplatser då kostnadsutvecklingen i det nya avtalet inte bedöms som ekonomiskt försvarbar för föreningen. Arbetet med att hitta kostnadseffektiv lösning pågår.
- Diftsättning av sopsug: Ett omfattande arbete har påbörjats för att åtgärda den sopsug som varit ur funktion under en längre tid. Genom att få systemet i drift igen ämnar föreningen sänka de löpande kostnaderna för avfallshantering och förbättra boendemiljön.

Styrelsens bedömning är att dessa åtgärder, i kombination med en fortlöpande översyn av övriga avtal, kommer att bidra till ett förbättrat kassaflöde och ett stärkt ekonomiskt resultat under kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Fond för yttre underhåll	Erhållna Ägartillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	150 057 000	2 640 000	11 000	-424 716
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll		880 000		-880 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-119 534		119 534
Årets resultat				-821 611
Belopp vid årets utgång	150 057 000	3 400 466	11 000	-2 006 793

Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 185 182
Årets resultat	<u>-821 611</u>
	-2 006 793

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	880 000
Ianspråktagande från yttre fond	-12 282
Balanseras i ny räkning	<u>-2 874 511</u>
	-2 006 793

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 718 082	6 702 717
Summa rörelseintäkter		6 718 082	6 702 717
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 333 952	-3 621 951
Styrelsearvoden m.m.		-225 954	-236 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 580 749	-1 523 802
Summa rörelsekostnader		-6 140 655	-5 382 309
Rörelseresultat		577 427	1 320 408
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 438	11 209
Räntekostnader		-1 406 476	-1 300 150
Summa finansiella poster		-1 399 038	-1 288 941
Resultat efter finansiella poster		-821 611	31 467
Resultat före skatt		-821 611	31 467
Årets resultat		-821 611	31 467



BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	195 817 439	197 398 188
Summa materiella anläggningstillgångar		195 817 439	197 398 188
Summa anläggningstillgångar		195 817 439	197 398 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 041	40 978
Övriga fordringar		390	1 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 282	469 952
Summa kortfristiga fordringar		292 713	511 992
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 025 892	3 747 079
Summa kassa och bank		3 025 892	3 747 079
Summa omsättningstillgångar		3 318 605	4 259 071
SUMMA TILLGÅNGAR		199 136 044	201 657 259

BALANSRÄKNING

Not2025-12-312024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		150 057 000	150 057 000
Erhållna aktieägartillskott		11 000	11 000
Fond för yttre underhåll		3 400 466	2 640 000
Summa bundet eget kapital		153 468 466	152 708 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 185 182	-456 184
Årets resultat		-821 611	31 467
Summa fritt eget kapital		-2 006 793	-424 717

Summa eget kapital		151 461 673	152 283 283
--------------------	--	-------------	-------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 500 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	12 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	32 500 000	35 500 000
Leverantörsskulder		295 603	401 570
Skatteskulder		18 830	0
Övriga skulder		285 599	284 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 074 339	1 187 977
Summa kortfristiga skulder		34 174 371	37 373 976

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 136 044	201 657 259
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		577 427	1 320 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 580 749	1 523 802
Erhållen ränta mm		7 438	11 209
Erlagd ränta		-1 406 476	-1 300 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		759 138	1 555 269
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		32 937	-31 629
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		186 343	-65 664
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-105 967	-15 966
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-93 638	126 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten		778 813	1 568 943
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	-8 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-8 647
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 000 000
Förändring av likvida medel		-721 187	560 296
Likvida medel vid årets början		3 747 079	3 186 783
Likvida medel vid årets slut		3 025 892	3 747 079

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper*****Redovisnings- och värderingsprinciper***

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

100

Fond yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna årligen göras enligt underhållsplan

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	3 897 127	3 608 777
Hysesintäkter lokaler	1 107 080	1 092 227
Hysesintäkter garage	983 420	914 841
Hysesintäkter övrigt	136 194	133 047
Elavgifter	287 558	376 794
Fastighetsskatt	112 003	92 771
Överlåtelse-/pansättnings-/andrahandsuthyrning	83 730	157 831
Bredband	81 000	81 000
Övrigt	29 970	245 430
	<u>6 718 082</u>	<u>6 702 718</u>

I posten övrigt ingår 2024 den del av ersättningen från Wallenstam som inte är utbetald till medlemmar med 240 000 kr.

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
Reparationer	419 359	302 373
Underhåll	12 283	119 533
El	632 178	548 980
Fjärrvärme	626 018	614 900
Vatten	382 758	362 849
Sophämtning	148 104	138 688
Försäkring	87 041	78 318
Kabel-tv / Bredband	138 437	132 275
Förvaltningsarvode	340 133	253 778
Garage	1 028 310	449 786
Övrig drift	269 899	296 651
Fastighetsskatt	112 000	92 400
Revisionsarvode	46 862	37 792
Övrig administration	90 570	193 628
	<u>4 333 952</u>	<u>3 621 951</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	212 114 482	211 138 250
	Omklassificeringar	0	976 232
	Utgående anskaffningsvärden	212 114 482	212 114 482
	Ingående avskrivningar	-14 716 293	-13 192 491
	Årets avskrivningar	-1 580 749	-1 523 802
	Utgående avskrivningar	-16 297 042	-14 716 293
	Redovisat värde	195 817 440	197 398 189
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	64 800 000	61 040 000
	Byggnader	158 400 000	141 200 000
		223 200 000	202 240 000

Not 5	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Swedbank 2,330% 260128	13 500 000	13 500 000
	Swedbank 2,330 % 260128	7 000 000	7 000 000
	Swedbank 2,800 % 280324	13 500 000	15 000 000
	Swedbank 3,840% 260925	12 000 000	12 000 000
		46 000 000	47 500 000

Lån som villkorsändras under 2026 motsvarar 32 500 000 kr (2025, 35 500 000kr). Amortering 2026, 1 500 000 kr(2025 amorterades 1 000 000kr).

Skuld som uppskattas förfalla senare än 5 år = 38 500 000 kr.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Merima Radulovic

Cornelia Azizpour

Anders Jansson

Habiba Zamayeri

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 14:30

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 12.05.2026 15:02

DOCUMENT ID:

H1YISogJGx

ENVELOPE ID:

BJwxBjl1fe-H1YISogJGx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Prisman 1 för 2025-260512 MKjuster
ad.pdf

12 pages

SHA-512:

ed68bc87234fdc7539aac9a1db1e2cfad54e5955ef212d
12a47e66f8bf1281dde5fc4080ff69f28e80575404ada60
9d0a0802b05455f653754def190b05284ed

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
Cornelia Nilofar Azizpour corneliaazizpour@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:05 12.05.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/02/11) IP: 2a00:801:7cb:4a87:a153:db69:d51e:16d4
ERIK ANDERS JANSSON westermalmsekonomen@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:07 12.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/16) IP: 46.59.20.248
Habiba Zamayeri hbdans@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:18 12.05.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/24) IP: 158.174.158.136
MERIMA RADULOVIC merima.radulovic@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 01:07 13.05.2026 01:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/10) IP: 2a09:bac3:518d:286e::407:2
Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:30 13.05.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* 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