

Årsredovisning
för
Brf Fjällpalatset
769621-1007

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Fjällpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet, Häcklefjäll 27 i Stockholms Kommun, förvärvades 2010-06-29.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-02-15. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-06-10 samt gällande stadgar 2023-10-13.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Högbergsgatan 22-24 på Södermalm i Stockholm. Fastigheten byggdes 1930 och har värdeår 1968.

Tomtmarken ägs av föreningen.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

Den totala byggnadsytan uppgår till 1807 kvm, varav 1720 kvm utgör lägenhetsyta och 87 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkerings- eller garageplatser.

Lägenhetsfördelning

14 st	1 rum och kök
13 st	1,5 rum och kök
1 st	2 rum och kök
7 st	2,5 rum och kök
1 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lokaler

Föreningen har 2 uthyrda lokaler samt mastplats på taket.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18% av föreningens totala intäkter.

Föreningen är ej momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Underhåll

För att säkerställa underhållet på föreningen fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Underhållsplan upprättades 2010 och uppdateras fortlöpande.

Förvaltning

- Ekonomiska förvaltning: Princip Redovisning AB, PHM Redovisning AB sedan 2026-01-01
- Fastighetsskötsel: FT Drift AB
- Städning: Politan Städ AB
- Lås: Södermalms Lås AB

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har tidigare avtal med en av hyresgästerna löpt på enligt avtal, för den lilla lokalen fick föreningen in en ny hyresgäst med ett standardavtal inklusive avgiftshöjningar enligt indexreglerad hyreshöjning för ett långsiktigt hyresavtal. Samtliga avtal ger föreningen en, på sikt, överskådlig intäkt för uthyrning.

Ordinarie drift och underhåll har hanterats under året utöver de obligatoriska städdagarna på vår och höst. Styrelsen avslutade året med att fördela ansvar för deltagande i möten för att hantera FNI, Fastighetsnära insamling inför kommande år.

Följande oplanerade händelser har hanterats under året:

- Avslut av vattenskadan som uppstod i lilla lokalen under 2024, återställning och justering av hyreskostnader för skadeperioden, inklusive kostnader för försäkring.
- Kontroll och åtgärd av två lägenheter med kalla element, ärendet förstärktes efter 2025.
- Skyddsåtgärd för enklare klottersanering av fastighetens marmor.
- Justering av hissen i hus 24 efter flera stopp.

Styrelsen har utöver detta uppdaterat hemsidor med ny kontaktinformation, ersatt tidigare personliga e-postadresser till funktionsbrevlådor för styrelsen, samt flyttat över all digital data till PHMs register för dokumenthantering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början uppgick till 49 st och vid årets slut 54 st. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift av 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen

Vid årsmötet hade styrelsen enbart kvar en ordinarie ledamot från tidigare styrelse utöver suppleanter vilket gav en lite längre övergång från tidigare uppdrag. Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman 20 maj 2025 har varit följande:

Marcus Filipp	Ledamot/ordförande
Albin Värmhed	Ledamot/kassör
Katarina Amcoff	Ledamot/sekreterare
Gaëlle Le Gèlard	Ledamot/info
Hanna Lundgren*	Ledamot/fastighet (Hanna lämnade styrelsen p.g.a. flytt, uppdraget delades mellan Albin, Katarina och Marcus från september)
Gun Dreijer	Suppleant
Johan Widén	Suppleant

Valberedningen består av Ida Ljungman och Anna Skog.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Revisor

Richard Lindberg Auktoriserad revisor RSM

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 600	1 590	1 560	1 576
Resultat efter finansiella poster	-1 003	-135	-329	-781
Soliditet (%)	90,9	91,4	91,3	84,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	723	723	719	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 981	2 992	3 010	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 132	3 144	3 162	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-74	172	112	0
Räntekänslighet (%)	4,3	4,3	4,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	299	256	236	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,0	78,2	78,7	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under räkenskapsåret 2025 gått med förlust med anledning av ökade kostnader för räntor på lån, samt flera reparationer av fastighetens hissar. Föreningen har goda finanser vilket har föranlett att styrelsen valt att avvakta med en avgiftshöjning för att se över kostnader över två år. Med framtida kostnadsökningar för Fastighetsnära insamling, FNI, samt en stundande rustning av hissarna har styrelsen därför fattat beslut om en avgiftshöjning för att balansera budgeten långsiktigt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 630 375	7 935 656	870 836	-7 006 070	-134 845	63 295 952
Disposition av föregående års resultat:			239 625	-374 470	134 845	0
Årets resultat					-1 003 222	-1 003 222
Belopp vid årets utgång	61 630 375	7 935 656	1 110 461	-7 380 540	-1 003 222	62 292 730

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 380 540
årets förlust	-1 003 222
	-8 383 762

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	236 580
i ny räkning överföres	-8 620 342
	-8 383 762

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 600 284	1 589 967
Övriga rörelseintäkter	2	35 521	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 635 805	1 589 967
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 205 753	-952 712
Övriga förvaltningskostnader	4	-210 233	-162 094
Personalkostnader	5	-228 867	-105 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-868 702	-446 019
Summa rörelsekostnader		-2 513 555	-1 666 290
Rörelseresultat		-877 750	-76 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 666	56 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-142 138	-114 987
Summa finansiella poster		-125 472	-58 522
Resultat efter finansiella poster		-1 003 222	-134 845
Resultat före skatt		-1 003 222	-134 845
Årets resultat		-1 003 222	-134 845

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 559 272	67 427 974
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 559 272	67 427 974
Summa anläggningstillgångar		66 559 272	67 427 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		270 200	360 780
Övriga fordringar		15 525	15 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 907	24 823
Summa kortfristiga fordringar		357 632	400 946
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 599 462	1 457 187
Summa kassa och bank		1 599 462	1 457 187
Summa omsättningstillgångar		1 957 094	1 858 133
SUMMA TILLGÅNGAR		68 516 366	69 286 107

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 566 031	69 566 031
Fond för yttre underhåll		1 110 461	870 836
Summa bundet eget kapital		70 676 492	70 436 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 380 540	-7 006 070
Årets resultat		-1 003 222	-134 845
Summa fritt eget kapital		-8 383 762	-7 140 915
Summa eget kapital		62 292 730	63 295 952
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 387 500	5 407 000
Leverantörsskulder		78 762	83 863
Skatteskulder		8 214	7 338
Övriga skulder		21 315	21 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		727 845	470 454
Summa kortfristiga skulder		6 223 636	5 990 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 516 366	69 286 107

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-877 750	-76 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		868 702	446 019
Erhållen ränta		16 666	56 465
Erlagd ränta		-142 138	-114 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-134 520	311 174
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		90 580	-22 130
Förändring av kortfristiga fordringar		-47 266	-25 152
Förändring av leverantörsskulder		-5 101	-31 950
Förändring av kortfristiga skulder		258 083	6 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten		161 776	238 514
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-19 500	-32 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 500	-32 500
Årets kassaflöde		142 276	206 014
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 457 187	1 251 172
Likvida medel vid årets slut		1 599 463	1 457 186

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt detta allmänna råd. Jämförelsetalen har inte räknats om.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts.

Effekter av byte av redovisningsregelverk

Tidigare tillämpade föreningen förenklingsreglerna för periodisering som är tillåtet i K2

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Klassificering skulder till kreditinstitut

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Komponenter	ÅR
Stomme & grund	64
Ventilation	64
Stamledning värme	51
Fönster	43
Yttertak	34
El	33
Stamledning VA	27
Hiss 1	17
Fasad	8
Balkong	2
Hiss 2	1
Inventarier/verktyg	10

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 243 319	1 243 327
Hyresintäkter lokaler	328 701	301 556
Fastighetsskatt	26 932	24 737
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	17 149	5 729
Övriga intäkter	19 704	14 619
	1 635 805	1 589 968

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	73 988	54 046
Städning	48 400	53 331
Snöröjning/sandning	3 750	3 750
Gård/trädgårdsskötsel	0	6 312
Hiss	92 354	24 304
Dörrar/lås/nycklar	12 106	2 385
Reparation/underhåll fastighet	24 232	22 929

Elavgifter	63 603	54 810
Fjärrvärme	354 579	314 828
Vatten	122 690	93 076
Avfallshantering	125 655	85 189
Fastighetsförsäkring	19 627	33 071
Kabel-TV	67 632	89 162
Fastighets-skatt	28 600	24 750
Fastighetsavgift	63 788	60 310
Klottersanering	22 182	15 374
Övriga driftkostnader	64 382	15 085
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	18 185	0
	1 205 753	952 712

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2025	2024
Datakommunikation/It-tjänster	10 628	14 932
Revisionsarvoden	81 356	37 194
Stämman/styrelsemöten	5 620	9 978
Arvode ekonomisk förvaltning	66 861	69 580
Bankkostnader	4 358	4 164
Porto	2 250	3 000
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	19 477	13 248
Övriga kostnader	19 682	9 999
	210 232	162 095

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden samt sociala avgifter		
Arvoden och andra ersättningar	174 150	80 250
Sociala avgifter	54 717	25 215
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	228 867	105 465

Pga ändrade redovisningsprinciper är utbetalt arvode och även beslutat arvode (upplupet ännu ej utbetalt) för 2025 kostnadsfört.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	142 055	114 987
Övriga kostnadsräntor	83	0
	142 138	114 987

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 772 815	73 772 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 772 815	73 772 815
Ingående avskrivningar	-6 344 841	-5 912 239
Årets avskrivningar	-868 702	-432 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 213 543	-6 344 841
Utgående redovisat värde	66 559 272	67 427 974
Taxeringsvärden byggnader	28 571 000	25 586 000
Taxeringsvärden mark	50 289 000	54 289 000
	78 860 000	79 875 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 30 224 2220 kr.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts. Vilket inneburit ökad kostnad för avskrivningar jämfört med fg år.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 753	142 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 753	142 753
Ingående avskrivningar	-142 753	-129 336
Årets avskrivningar	0	-13 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 753	-142 753
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 26 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek ränta 2,74% villkorsändringsdag 2026-01-02	700 000	700 000
Stadshypotek ränta 2,74%,villkorsändringsdag 2026-01-02	2 437 500	2 457 000
Stadshypotek ränta 2,74%,villkorsändringsdag 2026-03-30	2 250 000	2 250 000
	5 387 500	5 407 000

Varav kortfristig del av långfristiga skuld är 5 387 500 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 167 000	35 167 000
	35 167 000	35 167 000

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

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marcus Filipp
Ordförande

Albin Värmhed
Ledamot

Katarina Amcoff
Ledamot

Gun Dreijer
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



Brf Fjällpalatset Årsredovisning 2025.pdf

(159269 byte)
SHA-512: c9ccf4e694cf8dc44fc9c28524da014c8fc2f
9d8410d16b1ad3cf33ef5b80f6773e82d275d426bb9219
1a939804ca347564e43cc13d1ed6f075af9c4b94c751c

Underskrifter

2026-05-06 22:00:21 (CET)



Albin Värmhed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 22:25:36 (CET)



Gun Ulla Agneta Dreijer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 13:53:33 (CET)



Katarina Amcoff

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 05:54:57 (CET)



Lars Marcus Filipp

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 16:43:42 (CET)



Richard Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Fjällpalatset

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

SHA-512:
7138e6276e9f7936cf1bdbf3d1d6cfdb4eeca81bfd09cb55f8e2237d0533d83aa7ef78be560cf22b8e846a54f2553dcaec536c419100837891e556fbd2b8929d9



Om detta kvitto

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