

Årsredovisning 2025

Brf Pressläktaren

769625-9899



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pressläktaren

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. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-01 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:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Nationalarenan 11 | | Solna |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 143 bostadsrätter om totalt 8 431 kvm och 1 lokal om 160 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 591 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Niroch Nawzad Aubid | Ordförande |
| Anders Sundström | Styrelseledamot |
| Christian Vesterkvist | Styrelseledamot |
| Gais Harch | Styrelseledamot |
| Sven Srboljub Kostic | Styrelseledamot |

Valberedning

Jenny Quan
Violeta Kostic
Narges Karimi

Firmateckning

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

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Dekorationsarbete
- 2021 ● Dekorationsarbete
- 2022 ● Bygg 12 nya förråd
- 2023 ● Ventilation OVK
Uppdaterat brandsystem
- 2024 ● Byte av vattenmätare

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK
- 2027 ● Tvättmaskiner i tvättstuga
- 2028 ● Energideklaration
- 2029 ● Rengöring ventilation
OVK

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | NABO |
| EI | Vattenfall |
| Teknisk förvaltning | NABO |
| Telefoni- & bredband | Telia |
| Värme | Norrenergi |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har två av föreningens lån omförhandlats, vilket har medfört sänkta räntekostnader. Det ena lånet har omförhandlats från rörligt till en ränta om 2,76%, medan räntan på det andra lånet har sänkts från 3,26% till 2,86%. Löptiden för båda lånen sträcker sig till och med september 2027.

Föreningen har under året även genomfört amorteringar om totalt 125.000 kronor.

Likviditeten är god och föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde samt en fortsatt stabil ekonomisk ställning.

Under 2025 har ingen avgiftshöjning genomförts.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen genomfört flera omförhandlingar av befintliga avtal i syfte att sänka kostnaderna och förbättra villkoren. Avtalet för städning har omförhandlats, vilket har resulterat i ett utökat tjänsteinnehåll till en lägre totalkostnad, vilket medfört en sänkning om cirka 17%.

Vidare har serviceavtalet för hissar omförhandlats, vilket medför en kostnadsreduktion om cirka 19%.

Ett nytt elavtal har även tecknats, varvid föreningen har övergått till rörligt elpris.

Under 2025 har föreningen dessutom omförhandlat och bytt försäkringsbolag till Gjensidige försäkringar. Det nya försäkringsavtalet träder i kraft i januari 2026 och innebär en avsevärt lägre försäkringspremie om cirka 29% med bibehållet försäkringsinnehåll.

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar aktivt med om- och nyförhandlingar av avtal med befintliga och potentiella leverantörer för att hålla nere kostnader utan a kompromissa med standarden i huset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 187 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 190 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 734 692 | 7 154 839 | 6 368 116 | 6 544 400 |
| Resultat efter fin. poster | -2 385 376 | -2 513 182 | -2 524 847 | -2 691 332 |
| Soliditet (%) | 81 | 81 | 80 | 80 |
| Yttre fond | 2 482 865 | 2 181 441 | 1 726 498 | 1 726 498 |
| Taxeringsvärde | 303 101 000 | 295 301 000 | 295 301 000 | 295 301 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 834 | 769 | 677 | 707 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,6 | 89,4 | 86,7 | 90,8 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 10 267 | 10 282 | 11 053 | 11 112 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 10 076 | 10 090 | 10 847 | 10 905 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 73 | 90 | 67 | 61 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 90 | 88 | 80 | 91 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 89 | 91 | 86 | 75 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 33 | 24 | 15 | 13 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 211 | 203 | 181 | 179 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,85 | 2,39 | 1,50 | 0,75 |
| Räntekänslighet (%) | 12,31 | 13,36 | 16,33 | 15,72 |

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 och vatten (totalt 726 717 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.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen har ett positivt rörelseresultat för 2025 samt ett kassaflöde om 306 tkr. Årets negativa resultat uppstår efter avskrivningar. Styrelsen har tagit beslut om avgiftshöjning på 4% som sker per 2026-02-01 för att säkerställa fortsatt gott kassaflöde samt möjliggöra föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 303 516 000 | - | - | 303 516 000 |
| Upplåtelseavgifter | 74 589 000 | - | - | 74 589 000 |
| Fond, yttre underhåll | 2 181 441 | - | 301 424 | 2 482 865 |
| Balanserat resultat | -10 867 531 | -2 513 182 | -301 424 | -13 682 138 |
| Årets resultat | -2 513 182 | 2 513 182 | -2 385 376 | -2 385 376 |
| Eget kapital | 366 905 727 | 0 | -2 385 376 | 364 520 351 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 682 138 |
| Årets resultat | -2 385 376 |
| Totalt | -16 067 514 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 553 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -99 556 |
| Balanseras i ny räkning | -16 520 958 |
| | -16 067 514 |

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 | 7 734 692 | 7 167 534 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 109 524 | 91 127 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 844 217 | 7 258 661 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 948 600 | -3 854 218 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -309 709 | -311 383 |
| Personalkostnader | 10 | -492 751 | -557 378 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 015 624 | -3 015 624 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 766 684 | -7 738 603 |
| RÖRELSERESULTAT | | 77 533 | -479 942 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 631 | 118 516 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -2 466 540 | -2 151 756 |
| Summa finansiella poster | | -2 462 909 | -2 033 240 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 385 376 | -2 513 182 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 385 376 | -2 513 182 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 446 963 107 | 449 978 731 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 446 963 107 | 449 978 731 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 446 963 107 | 449 978 731 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 58 809 | 62 335 |
| Övriga fordringar | 13 | 2 121 268 | 1 820 140 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 374 802 | 404 833 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 554 879 | 2 287 307 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 987 413 | 2 987 413 |
| Summa kassa och bank | | 2 987 413 | 2 987 413 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 542 292 | 5 274 720 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 452 505 399 | 455 253 451 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 378 105 000 | 378 105 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 482 865 | 2 181 441 |
| Summa bundet eget kapital | | 380 587 865 | 380 286 441 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -13 682 138 | -10 867 531 |
| Årets resultat | | -2 385 376 | -2 513 182 |
| Summa fritt eget kapital | | -16 067 514 | -13 380 714 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 364 520 351 | 366 905 727 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 54 801 328 | 31 885 528 |
| Summa långfristiga skulder | | 54 801 328 | 31 885 528 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 31 760 528 | 54 801 328 |
| Leverantörsskulder | | 128 613 | 462 791 |
| Skatteskulder | | 0 | 6 642 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 284 609 | 281 419 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 009 970 | 910 016 |
| Summa kortfristiga skulder | | 33 183 720 | 56 462 196 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 452 505 399 | 455 253 451 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 77 533 | -479 942 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 3 015 624 | 3 015 624 |
| | 3 093 157 | 2 535 682 |
| Erhållen ränta | 3 631 | 118 516 |
| Erlagd ränta | -2 356 673 | -2 213 478 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 740 115 | 440 720 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 38 241 | -120 603 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -347 543 | 236 123 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 430 812 | 556 240 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -125 000 | -6 500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -125 000 | -6 500 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 305 812 | -5 943 760 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 800 359 | 10 744 118 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 5 106 171 | 4 800 359 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pressläktaren 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 | 0,83 - 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 6 305 112 | 5 835 970 |
| Hysesintäkter, lokaler | 553 036 | 547 260 |
| Hysesintäkter förråd | 125 510 | 0 |
| Övriga intäkter | 11 017 | 125 374 |
| Vatten | 320 280 | 278 781 |
| El | 419 737 | 380 149 |
| Summa | 7 734 692 | 7 167 534 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Övrig intäkt 1 | 12 695 | -12 695 |
| Öres- och kronutjämning | 20 | 5 |
| Försäkringsersättning | 0 | 82 324 |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 115 303 | 0 |
| Övriga intäkter, moms | -19 993 | 19 993 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 500 | 1 500 |
| Summa | 109 524 | 91 127 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastskötsel/städ tjänster | 0 | 191 426 |
| Fastighetsskötsel | 165 100 | 120 900 |
| Besiktning och service | 38 569 | 20 286 |
| Städning | 180 029 | 0 |
| Brandskydd | 96 214 | 102 673 |
| Hiss serviceavtal | 42 495 | 60 650 |
| Övriga serviceavtal | 106 394 | 49 800 |
| Trädgårdsarbete | 31 675 | 38 142 |
| Snöskottning | 0 | 6 829 |
| Mattservice | 68 018 | 65 132 |
| Övrigt | 4 360 | 0 |
| Summa | 732 854 | 655 838 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 18 328 | 81 059 |
| Bostäder | 32 147 | -18 482 |
| Tvättstuga | 28 330 | 13 759 |
| Soprum/miljöanläggning | 994 | 900 |
| Dörrar och lås/porttele | 180 457 | 45 458 |
| VA | 3 519 | 0 |
| Värme | 23 273 | 0 |
| Ventilation | 54 320 | 47 891 |
| El | 18 100 | 44 476 |
| Hissar | 9 120 | 45 859 |
| Fönster | 4 288 | 11 869 |
| Balkonger | 14 932 | 6 500 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 36 668 | 0 |
| Summa | 424 475 | 279 288 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Övrigt plan. UH | 95 931 | 28 750 |
| Bostäder | -106 763 | 106 763 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 12 671 |
| VA | 0 | 121 978 |
| Tak | 3 625 | 0 |
| Summa | -7 207 | 270 162 |

Positivt utfall då kreditnota på 106 763 kr inkom 2025 tillhörande faktura från 2024.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 769 812 | 753 708 |
| Uppvärmning | 762 550 | 780 840 |
| Vatten | 282 747 | 208 183 |
| Sophämtning | 218 984 | 255 842 |
| Grovsopor, tidningar | 98 548 | 64 244 |
| Summa | 2 132 641 | 2 062 817 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 212 343 | 106 339 |
| Bredband/Kabeltv | 317 628 | 345 512 |
| Arvode teknisk förvaltning | 84 856 | 81 252 |
| Fastighetsskatt | 51 010 | 53 010 |
| Summa | 665 837 | 586 113 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 109 908 | 118 725 |
| Förbrukningsmaterial | 2 741 | 8 464 |
| Programvaror | 1 109 | 2 298 |
| Juridiska kostnader | 22 625 | 45 251 |
| Revisionsarvoden | 27 273 | 27 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 144 185 | 109 645 |
| Kostnad momsomprövning | 1 868 | 0 |
| Summa | 309 709 | 311 383 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 170 050 | 146 249 |
| Löner, arbetare | 204 925 | 277 875 |
| Sociala avgifter | 117 776 | 133 254 |
| Summa | 492 751 | 557 378 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 466 447 | 2 150 184 |
| Övriga räntekostnader | 93 | 1 572 |
| Summa | 2 466 540 | 2 151 756 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 475 777 767 | 475 777 767 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 475 777 767 | 475 777 767 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -25 799 036 | -22 783 412 |
| Årets avskrivning | -3 015 624 | -3 015 624 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -28 814 660 | -25 799 036 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 446 963 107 | 449 978 731 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>125 000 000</i> | <i>125 000 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 228 489 000 | 213 573 000 |
| Taxeringsvärde mark | 74 612 000 | 81 728 000 |
| Summa | 303 101 000 | 295 301 000 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 71 | 6 755 |
| Skattefordringar | 2 439 | 439 |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 368 127 | 1 627 361 |
| Borgo | 750 631 | 185 585 |
| Summa | 2 121 268 | 1 820 140 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 294 849 | 113 706 |
| Fastighetsskötsel | 43 424 | 41 775 |
| Försäkringspremier | 582 | 212 925 |
| Förvaltning | 35 947 | 36 427 |
| Summa | 374 802 | 404 833 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2025-03-03 | 3,26 % | | 25 635 528 |
| Stadshypotek | 2026-06-01 | 3,48 % | 31 760 528 | 31 885 528 |
| Stadshypotek | 2025-06-01 | 0,67 % | | 29 165 800 |
| Nordea Hypotek | 2027-09-03 | 2,86 % | 25 635 528 | |
| Nordea Hypotek | 2028-09-01 | 2,76 % | 29 165 800 | |
| Summa | | | 86 561 856 | 86 686 856 |
| Varav kortfristig del | | | 31 760 528 | 54 801 328 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 561 856 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 | 48 497 | 38 873 |
| El | 56 748 | 68 975 |
| Uppvärmning | 96 615 | 99 301 |
| Utgiftsräntor | 222 045 | 112 178 |
| Löner | 2 700 | 6 600 |
| Sociala avgifter | 810 | 2 073 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 582 555 | 582 016 |
| Summa | 1 009 970 | 910 016 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 96 216 000 | 96 216 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett nytt försäkringsavtalet träder i kraft i januari 2026 och innebär en avsevärt lägre försäkringspremie om cirka 29% med bibehållt försäkringsinnehåll. Beslut om en avgiftshöjning om 4% beslutades per 2026-02-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Solna

Anders Sundström
Styrelseledamot

Christian Vesterkvist
Styrelseledamot

Gais Harch
Styrelseledamot

Niroch Nawzad Aubid
Ordförande

Sven Srboljub Kostic
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 07:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 14:21

DOCUMENT ID:

H1eo66K5obg

ENVELOPE ID:

SkoTpYqjWg-H1eo66K5obg

DOCUMENT NAME:

Brf Pressläktaren, 769625-9899 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

354c19d1ca75aba04f9641de89491930e029b63ebe77e8
76f546c5b83006a6b28a29296ce8a9cd6286686638f50d
86343f42a0120390c44c2867db06c1712995

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. OLOF ANDERS SUNDSTRÖM anderssundstrom77@hotmail.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 20:36 01.04.2026 20:27 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.213.129.38 |
| 2. NIROCH NAWZAD AUBID niroch.nawzad@gmail.com |  Signed Authenticated | 02.04.2026 14:33 02.04.2026 14:32 | eID Low | Swedish BankID IP: 146.75.200.28 |
| 3. Christian Vesterkvist christian@presslaktaren.se |  Signed Authenticated | 02.04.2026 14:36 01.04.2026 14:58 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.230.236.77 |
| 4. Gais Harch gais@presslaktaren.se |  Signed Authenticated | 05.04.2026 20:36 05.04.2026 20:35 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.67.97.152 |
| 5. Sven Srboljub Kostic kostic@hotmail.se |  Signed Authenticated | 11.04.2026 09:15 11.04.2026 09:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.231.246.43 |
| 6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se |  Signed Authenticated | 20.04.2026 07:02 20.04.2026 06:38 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.248.225.31 |

* 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 Bostadsrättsföreningen Pressläktaren

Org.nr 769625-9899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pressläktaren för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Pressläktarens 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 beslut har fattats om att iverkliga 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 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 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 Pressläktaren 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 07:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 14:21

DOCUMENT ID:

HJ3TaKqoWg

ENVELOPE ID:

B1cTTKcjWx-HJ3TaKqoWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Pressläktar en 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f5c9591cfd94fcea966728d47ce5d8eb50a25f454590014
7b588234091e6cf61a1904169398c13f78662f714689b9
40014da2248bcad9139294a4957f22e42f9

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. WILLIAM LINDSTRÖM | Signed | 20.04.2026 07:02 | eID | Swedish BankID |
| william.lindstrom@kungsbronborevision.se | Authenticated | 20.04.2026 06:38 | Low | IP: 83.248.225.31 |

* 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