



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sedelpressen i Tumba

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kronan 2	2013	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 680 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 680 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hjärdis Monica Jellerbo	Ordförande
Eva Wedberg	Styrelseledamot
Minna Saarentaa	Styrelseledamot
Stefan Renner	Styrelseledamot
Ulf Anderzon	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Spolning av huvudledningar - Genomförd av Avloppsteknik

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	VATTENFALL
Hissar	KONE
Leverantör av vatten	BOTKYRKA KOMMUN
Leverantör fjärrvärme	SÖDERTÖRNS FJÄRRVÄRME
Skötsel undercentraler samt fastighetsskötsel	WIAB
Städfirma	FiGO Fastighet
Trädgårdsarbete	DET GRÖNA

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tumba Park Samfällighetsförening, med en andel på 60% i GA:5 och 44% i GA:6.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten har som uppgift att driva och förvalta gemensamhetsanläggningarna Botkyrka Kronan GA:5 och Botkyrka Kronan GA:6. I samfälligheten ingår fastigheterna Kronan 2 - Kronan 10 i Botkyrka kommun. Botkyrka Kronan GA:5 innefattar vägar, avloppsanläggning för dagvatten, elledningar och gatubelysning till tillfartsvägar inom området samt grönområden och gästparkeringar. Botkyrka Kronan GA:6 innefattar garage och boendeparkeringar till fastigheterna Kronan 2- Kronan 10 i Botkyrka kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har två av föreningens lån omsatts. Detta har inneburit lägre räntekostnader. Styrelsen valde också att ändra amortering från en halv procent till en procent på ett av lånen. Det innebär att två av lånen nu amorteras med en procent. Vi ändrade till endast 0,5% amortering när räntekostnaderna steg dramatiskt, det är nu återställt till 1%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt fastighetsskötare. Vi hade tidigare Figo Fastighet men har nu tecknat avtal med Wiab, samma företag som sköter våra undercentraler. Styrelsens bedömning är att det blir säkrare övervakning.

Vi har tecknat ett flerårsavtal med Kone.

Övriga uppgifter

En ny underhållsplan har utarbetats med stöd av SBC.

Föreningen har en pågående juridisk tvist, kommer att påverka vår ekonomi under nästa år. Vi har rättsskydd, men det kommer inte att täcka hela kostnaden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 063 650	3 646 215	2 959 297	3 019 120
Resultat efter fin. poster	-2 119 806	-930 966	-1 128 642	-587 249
Soliditet (%)	73	71	71	71
Yttre fond	2 452 052	2 366 052	1 679 075	1 121 688
Taxeringsvärde	82 800 000	86 400 000	86 400 000	86 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 044	936	768	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	94,4	92,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 858	8 923	8 984	9 064
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 858	8 923	8 984	9 064
Sparande / kvm totalyta, kr	53	-15	-69	114
Elkostnad / kvm totalyta, kr	116	100	79	110
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	142	158	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	31	24	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	273	261	289
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	4,70	3,95	1,34
Räntekänslighet (%)	8,48	11,1	11,70	-

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 375 043 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

Vi har tidigare redovisat enligt regelverket K2 men har under 2025 bytt till att redovisa enligt K3. Som ett resultat av det har avskrivningarna ökat med ca en miljon jämfört med tidigare år. Vi har också haft omkostnader, som inte hör till normala verksamheten. Tex tecknandet av ny underhållsplan, juridiska kostnader, hög kostnad för spolning. Vår likviditet är bra, vi förhandlar om avtal för att sänka kostnader. Nu försöker vi undvika kostnader som inte är absolut nödvändiga under 2026, men vi ser till underhållsplanen, kanske kan vi senarelägga något, så att vi slipper kostnader för år 2026. Vi kommer också att låta göra en flerårsbudget för att minska sårbarheten. Den kommer vi att göra under maj månad. Vi har höjt avgifterna med 3 % och kommer framåt att behöva höja med 2-3 % per år som minst för att öka vårt sparande. Vi har höjt priset till medlemmar på vatten och ska höja priset på el inom kort för att bättre motsvara föreningens inköpspris. Vi ska omförhandla ett lån och höjer amorteringen till 1%. I oktober kommer alla våra 3 lån att vara omförhandlade till ungefär 40% sänkt ränta, och amortering på 1 %.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	73 600 000	-	-	73 600 000
Upplåtelseavgifter	12 491 000	-	-	12 491 000
Fond, yttre underhåll	2 366 052	-	86 000	2 452 052
Balanserat resultat	-4 870 078	-930 966	-86 000	-5 887 044
Årets resultat	-930 966	930 966	-2 119 806	-2 119 806
Eget kapital	82 656 008	0	-2 119 806	80 536 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 801 044
Årets resultat	-2 119 806
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 000
Totalt	-8 006 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	404 942
Balanseras i ny räkning	-7 601 908

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	4 063 651	3 646 215
Övriga rörelseintäkter	3	0	104
Summa rörelseintäkter		4 063 651	3 646 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 492 782	-1 843 020
Övriga externa kostnader	9	-348 035	-185 831
Personalkostnader	10	-45 997	-144 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 919 520	-874 368
Summa rörelsekostnader		-4 806 334	-3 048 026
RÖRELSERESULTAT		-742 683	598 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 791	20 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 384 913	-1 549 577
Summa finansiella poster		-1 377 122	-1 529 260
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 119 806	-930 966
ÅRETS RESULTAT		-2 119 806	-930 966

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	112 406 324	114 325 844
Summa materiella anläggningstillgångar		112 406 324	114 325 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 406 324	114 325 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	14 593
Övriga fordringar	13	1 312 070	1 652 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	105 713	53 676
Summa kortfristiga fordringar		1 417 785	1 720 884
Kassa och bank			
Kassa och bank		800	3 000
Summa kassa och bank		800	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 418 585	1 723 884
SUMMA TILLGÅNGAR		113 824 908	116 049 728

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 091 000	86 091 000
Fond för yttre underhåll		2 452 052	2 366 052
Summa bundet eget kapital		88 543 052	88 457 052
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 887 044	-4 870 078
Årets resultat		-2 119 806	-930 966
Summa ansamlad förlust		-8 006 850	-5 801 044
SUMMA EGET KAPITAL		80 536 202	82 656 008
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 653 431	10 637 291
Summa långfristiga skulder		10 653 431	10 637 291
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 945 655	22 199 805
Leverantörsskulder		130 675	65 051
Övriga kortfristiga skulder		0	31 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	558 945	460 343
Summa kortfristiga skulder		22 635 275	22 756 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 824 908	116 049 728

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-742 683	598 294
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 919 520	874 368
	1 176 837	1 472 662
Erhållen ränta	7 791	20 317
Erlagd ränta	-1 385 351	-1 549 988
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-200 724	-57 009
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 447	-12 700
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 434	24 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-104 737	-45 429
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-238 010	-224 916
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-238 010	-224 916
ÅRETS KASSAFLÖDE	-342 747	-270 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 655 460	1 925 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 312 713	1 655 460

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sedelpressen i Tumba är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Motorvärmare och laddstolpar	5,00 - 10,00 %
Stomme och grund	1,43 %
Yttertak	9,17 %
Fasader	3,06 %
Balkonger	1,53 %
Fönster	1,83 %
Stamledningar VA	2,29 %
Stamledningar Värme	1,53 %
Styr & övervakning	4,58 %
Ventilation	6,11 %
El	1,83 %
Hissar	3,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

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	3 467 532	3 203 800
Hysesintäkter garage	66 000	66 000
Hysesintäkter p-plats	121 500	122 400
Kallvatten, moms	72 907	45 090
Varmvatten, moms	34 732	24 170
El, moms	267 404	170 888
Pantsättningsavgift	6 162	6 111
Överlåtelseavgift	13 230	4 299
Administrativ avgift	1 176	588
Andrahandsuthyrning	9 065	2 868
Vidarefakturerade kostnader	3 939	0
Öres- och kronutjämning	4	1
Summa	4 063 651	3 646 215

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	104
Summa	0	104

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	70 585	48 463
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	21 925
Fastighetsskötsel gård enl avtal	77 919	4 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	54 750	69 792
Larm och bevakning	16 185	1 110
Städning enligt avtal	98 818	95 292
Hissbesiktning	6 200	6 000
Energideklarationer	12 375	0
Gårdkostnader	5 565	0
Sophantering	3 894	0
Garage/parkering	0	2 000
Snöröjning/sandning	18 029	8 695
Serviceavtal	130 810	78 424
Förbrukningsmaterial	4 432	13 568
Summa	499 562	349 768

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	4 222
Dörrar och lås/porttele	2 453	0
Övriga gemensamma utrymmen	4 500	4 500
VVS	50 128	23 669
Värmeanläggning/undercentral	20 010	0
Ventilation	13 556	0
Elinstallationer	22 105	7 763
Hissar	2 742	7 563
Skador/klotter/skadegörelse	621	0
Summa	116 114	47 717

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	45 959	0
VVS	358 983	0
Summa	404 942	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	426 881	367 567
Uppvärmning	425 218	522 530
Vatten	148 759	114 165
Sophämtning/renhållning	132 344	118 958
Summa	1 133 202	1 123 220

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 426	44 625
Kabel-TV	47 994	0
Bredband	106 170	167 758
Samfällighetsavgifter	104 372	109 932
Summa	338 962	322 315

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	67 607	0
Inkassokostnader	1 135	1 031
Revisionsarvoden extern revisor	62 500	35 750
Styrelseomkostnader	615	2 811
Föreningskostnader	488	2 038
Förvaltningsarvode enl avtal	115 185	101 393
Överlåtelsekostnad	14 406	6 018
Pantsättningskostnad	8 232	6 020
Administration	15 587	23 896
Konsultkostnader	55 616	6 875
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
Summa	348 035	185 831

På grund av att föreningen per 2025 redovisar enligt K3 ska det revisionsarvode som hör till året belasta rätt års resultat. 2025 blir ett övergångsår där revisionsarvodet förefaller dubbelt

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	120 000
Övriga arvoden	0	1 000
Arbetsgivaravgifter	10 997	23 806
Summa	45 997	144 806

Styrelsearvodet blev dubbelt i bokföringen för 2024 på grund av att arvodet som utbetalades i början av året avsåg styrelsen vald på stämman 2023 fram till stämman 2024 och arvodet som betalades ut i december 2024 avsåg styrelsen vald på stämman 2024 fram till stämman 2025.

Från och med 2025 och föreningens övergång till K3-regelverket periodiserar föreningen styrelsearvodet enligt styrelsens mandatperiod snarare än kalenderår. Styrelsearvodet är därför till sju tolfte delar kostnadsfört under 2025 och resterande fem tolfte delar 2026.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 384 873	1 549 502
Dröjsmålsränta	40	59
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	16
Summa	1 384 913	1 549 577

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 991 402	122 991 402
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 991 402	122 991 402
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 665 558	-7 791 190
Årets avskrivning	-1 919 520	-874 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 585 078	-8 665 558
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 406 324	114 325 844
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 000 000</i>	<i>20 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	17 400 000
Summa	82 800 000	86 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	157	155
Transaktionskonto	369 124	582 160
Borgo räntekonto	942 789	1 070 300
Summa	1 312 070	1 652 615

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 759	12 520
Förutbet fast skötsel	0	15 660
Förutbet städ	7 438	0
Förutbet försäkr premier	0	25 496
Förutbet kabel-TV	4 299	0
Förutbet bredband	9 697	0
Upplupna intäkter	61 520	0
Summa	105 713	53 676

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,47 %	10 807 139	10 862 207
Handelsbanken	2026-03-30	2,69 %	11 138 516	11 253 940
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,62 %	10 653 431	-
Handelsbanken	-	4,88 %	-	10 720 949
Summa			32 599 086	32 837 096
Varav kortfristig del			21 945 655	22 199 805

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 746 626 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
Upplupna kostnader	26 349	0
Uppl kostn el	47 244	37 149
Uppl kostnad Värme	44 401	37 400
Uppl kostn räntor	80 695	81 133
Uppl kostn vatten	439	0
Uppl kostnad arvoden	35 000	0
Uppl lagstadgade soc avg	10 997	0
Förutbet hyror/avgifter	313 820	304 661
Summa	558 945	460 343

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 600 000	36 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har höjt avgiften med 3% från 1/1-26. Styrelsen planerar att höja debitering för el, kallvatten samt en kraftigare höjning för varmvatten. Tidigare har kall- och varmvatten kostat lika mycket. Föreningen använder IMD, så varje hushåll belastas för sin egen konsumtion.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Botkyrka

Eva Wedberg
Styrelseledamot

Hjördis Monica Jellerbo
Ordförande

Minna Saarentaa
Styrelseledamot

Stefan Renner
Styrelseledamot

Ulf Anderzon
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 20:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.04.2026 14:54

DOCUMENT ID:

SkLOQxSpZg

ENVELOPE ID:

rkS_7gH6ZI-SkLOQxSpZg

DOCUMENT NAME:

Brf Sedelpressen i Tumba, 769624-3703 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5a66dc4462204b4a45ff20610209981ee4755dc4d2106b8c307d00765d193cadb43125642fb90caf5b3fb61c515e13e6381302df24ae41b1d78276c7d6116e82

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. MINNA HELINÄ SAARENT AA minsa8@msn.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:56 21.04.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.230
2. STEFAN RENNER stefan@rentryck.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:03 21.04.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.198.203
3. Hjördis Monica Jellerbo monica.jellerbo@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:50 21.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.104.143
4. Eva Wedberg eva.wedberg51@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:18 21.04.2026 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.236.192
5. ULF ANDERZON uffe.anderzon@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:21 22.04.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.163
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronboresvision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:08 23.04.2026 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.189.3

* 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 Sedelpressen i Tumba

Org.nr 769624-3703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sedelpressen i Tumba för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sedelpressen i Tumbas 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sedelpressen i Tumba 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 20:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.04.2026 14:54

DOCUMENT ID:

By-L_meSa-x

ENVELOPE ID:

Hk8_QIHpbG-By-L_meSa-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sedelpress
en i Tumba 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f790eac74665e68471372ee4cdac3c8783cbc979b874e3
b3fb0096b6a19e4e0d0a15eadc5bfb11ff237d50e5b1d6c
eaec960fbe0ad97e0a86f40d0b79997f480

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	23.04.2026 20:08	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	23.04.2026 20:06	Low	IP: 85.230.189.3

* 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