

## Årsredovisning BRF Trycksvärtan 7 för digital påskrift

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 769609-4809 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRYCKSVÄRTAN 7 20251231  
slutver.pdf

Storlek: 340063 byte

Hashvärde SHA256:

871763caecb0ee0cae81290f945234777bd77a0516362b7ff88c93fe5b2dcb88

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 5:

PER LINDBLOM

Signerat med BankID 2026-05-11 15:04 Ref: 019e1723-c9b9-7ad4-949b-8420f805d644

Anna Lena Gref

Signerat med BankID 2026-05-06 14:20 Ref: 019dfd3a-ca8b-7219-b24e-7bf48866f2a6

BIRGITTA ELFSSON

Signerat med BankID 2026-05-06 13:16 Ref: 019dfd00-950e-7a07-98b5-9580a4fb21b0

ROBIN BERGH

Signerat med BankID 2026-05-06 13:03 Ref: 019dfcf4-d8de-75aa-a0f7-85209d048aa1

Emma Kristina Douglas Gray Munthe

Signerat med BankID 2026-05-06 12:53 Ref: 019dfceb-ed01-7bb8-9fc7-4221a5c5dc8d

# Årsredovisning

769609-4809

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRYCKSVÄRTAN 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4  |
| - Resultaträkning        | 5      |
| - Balansräkning          | 6 - 7  |
| - Kassaflödesanalys      | 8      |
| - Noter                  | 9 - 11 |
| - Underskrifter          | 11     |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

#### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRYCKSVÄRTAN 7 769609-4809

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRYCKSVÄRTAN 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

### Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2025

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Trycksvärtan 7 registrerades hos bolagsverket 2003-03-28. Alltsedan dess har föreningen upprätthållit sitt ändamål, att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt med nyttjanderätt utan tidsbegränsning (Stadgarna §2.)

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 15 st bostadsrätter med en total lägenhetsyta på 1317 m<sup>2</sup>, fördelade på 3 st 3-rumslägenheter och 12 st 4-rumslägenheter. Förutom lägenheter förvaltar föreningen över ett varmgarage med 9 st platser (8 avsedda för bil), gemensamhetslokal, tvättstuga, förrådsutrymme i källarplan totalt, samt fristående cykelförråd och miljöhus (gårdshus) på totalt 380kvm. Fastigheten värmer huset med fjärrvärme och innehar en fjärrvärmecentral (ny 2018).

### Väsentliga händelser under året

- De 600k ur föreningens kassa som placerats i tre olika fasträntekonton fortsätter att generera ränta och gett en bra avkastning under året.
- Inga större renoveringar har behövts göras under året.
- Föreningen har via ett erbjudande från Bostadsrätterna bytt till en både förmånligare och billigare husförsäkring som kostar cirka hälften av den tidigare.
- Ett av föreningens lån omsattes under sommaren och bands om på fyra år till räntan 2,84%. Kostnaderna för den nya räntan har täckts av intäkterna som kom från 2024 års höjning av medlemsavgifterna.
- I samband med att lånet löpte ut beslutades styrelsen att göra en extraamortering på det belopp som kassan vuxit med sedan året innan ca 30 000kr.
- De bundna elavtalet löpte ut under vintern, och vi övergick då till ett löpande avtal med rörligt elpris.
- Gemensamma städdagar hölls som vanligt på vår och höst, och efter höstens städdag arrangerades också en husfest i gemensamhetslokalen. I samband med städdagar målades sophuset och cykelförrådet om, och taket kontrollerades.
- Trädgårdsgruppens fina arbete med planteringarna i rabatten och krukorna vid entren fortsatte till allas uppskattning.
- Nyttjande av gemensamhetslokalen fortsätter att flyta på fint.
- Firesafe har varit här och besiktat brandsäkerheten och hade inget att anmärka på.
- Vi har sökt och fått bidrag för avfallssortering.
- Egenkontrollarbetet har fortlöpt som det ska och föreningen fortsatte under året att se över husets rutiner.

### Resultat och avgifter

Föreningen visar ett något negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Detta samt att föreningen behöver ta höjd för framtida renoveringsbehov innebär att styrelsen behöver ta beslut om höjda avgifter i närtid.

### Överlåtelse

En överlåtelse i föreningen skedde under året 2025.

### Styrelse och valberedning

På ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2025 och efterföljande styrelsekonstituering valdes nedan sammansättning av styrelse:

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Ledamot – Ordförande  | Robin Bergh                                                 |
| Ledamot – Kassör      | Anna Gref                                                   |
| Ledamot               | Birgitta Elfsson                                            |
| Ledamot               | Pernilla Widell, avgick i samband med flytt i november 2025 |
| Ledamot - Sekreterare | Emma Gray Munthe                                            |
| Suppleant             | Tora Ahlberg                                                |
| Suppleant             | Johan Norqvist                                              |
| Valberedning          | Aleksandra Lazic och Johan Kisro                            |

### Firmatecknare

Mötet beslutade att välja Robin Bergh och Anna Gref att teckna föreningens firma var för sig.

Mötet beslutade också att alla utbetalningar via banken skall signeras två i förening av Robin Bergh, Anna Gref och Birgitta Elfsson.

### Revisor

Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning AB.

### Verksamheten under 2026

• Vad gäller underhållsplanen är inga omfattande arbeten inplanerade för det här året, men vi måste givetvis också fortsatt ta höjd i budget för att saker kan gå sönder - särskilt då vi har sluppit flera kostnader de senaste åren som annars legat i underhållsplanen.

• Bokföringsnämnden har beslutat att alla bostadsrättsföreningar från och med 2026 måste redovisa enligt K3-regelverk i stället för K2, vilket i stora drag betyder att materiella tillgångar nu redovisas tydligare än tidigare - och att det blir lättare för styrelse, boende och potentiella köpare att förstå bostadsrättsföreningens ekonomi.

Det kan innebära att det kanske kommer att se ut som att föreningens resultat blir sämre i samband med övergången eftersom byggnaden skrivs av snabbare och större renoveringar inte längre redovisas som engångskostnader utan aktiveras och skrivs av över tid.

Detta innebär att vår nuvarande underhållsplan behöver uppdateras under 2026.

Till sommaren ska vi lägga om ytterligare ett lån.

Vi har blivit rekommenderade att göra en radonmätning under 2026, och kommer att göra det i samband med nästa OVK.

# FLERÅRSÖVERSIKT

|                                                          | 2501-2512 | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                          | 1 387 032 | 1 317 880 | 1 218 813 | 1 086 134 |
| Resultat efter finansiella poster                        | -205 844  | -276 840  | -228 039  | -237 812  |
| Soliditet %                                              | 64        | 64        | 64        | 64        |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 960       | 908       | 835       |           |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 8 836     | 8 920     | 8 830     |           |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 11 385    | 11 494    | 11 579    |           |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 85        | 43        | 43        |           |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 237       | 253       | 237       |           |
| Räntekänslighet %                                        | 12        | 13        | 13        |           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 91        | 91        | 99        |           |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Reservfond     | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 28 411 000           | 752 377        | -1 507 069             | -276 840          |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                | -276 840               | 276 840           |
| Årets resultat                                      |                      | 158 708        | -158 709               | -205 844          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>28 411 000</b>    | <b>911 085</b> | <b>-1 942 618</b>      | <b>-205 844</b>   |

## RESULTATDISPOSITION

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <i>Medel att disponera:</i>          |                   |
| Balanserat resultat                  | -1 942 618        |
| Årets resultat                       | -205 844          |
| <i>Summa</i>                         | <i>-2 148 462</i> |
| <br><i>Förslag till disposition:</i> |                   |
| Avsättning till yttre fond           | -158 708          |
| Balanseras i ny räkning              | -1 989 754        |
| <i>Summa</i>                         | <i>-2 148 462</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2 | 1 387 032                | 1 317 880                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |   | 0                        | 1 432                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>1 387 032</b>         | <b>1 319 312</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |   |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | 3 | -609 314                 | -709 613                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4 | -132 590                 | -110 085                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -350 622                 | -350 622                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |   | <b>-1 092 526</b>        | <b>-1 170 320</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |   | <b>294 506</b>           | <b>148 992</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 15 383                   | 21 213                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -515 733                 | -447 045                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |   | <b>-500 350</b>          | <b>-425 832</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>-205 844</b>          | <b>-276 840</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |   | <b>-205 844</b>          | <b>-276 840</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |   | <b>-205 844</b>          | <b>-276 840</b>          |

BALANSRÄKNING

1

|                                              |   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|---|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |   |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |   |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |   |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5 | 41 061 042 | 41 382 652 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 6 | 464 191    | 493 203    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 41 525 233 | 41 875 855 |
| Summa anläggningstillgångar                  |   | 41 525 233 | 41 875 855 |
| Omsättningstillgångar                        |   |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |   |            |            |
| Övriga fordringar                            |   | 30 552     | 8          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 15 093     | 40 056     |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 45 645     | 40 064     |
| Kassa och bank                               |   |            |            |
| Kassa och bank                               |   | 844 579    | 850 209    |
| Summa kassa och bank                         |   | 844 579    | 850 209    |
| Summa omsättningstillgångar                  |   | 890 224    | 890 273    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |   | 42 415 457 | 42 766 128 |

|                                                 | 2025-12-31                  | 2024-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 28 411 000                  | 28 411 000                  |
| Yttre fond                                      | 911 085                     | 752 377                     |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                | <i>29 322 085</i>           | <i>29 163 377</i>           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                       |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -1 942 618                  | -1 507 069                  |
| Årets resultat                                  | -205 844                    | -276 840                    |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                 | <i>-2 148 462</i>           | <i>-1 783 909</i>           |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>27 173 623</strong> | <strong>27 379 468</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           | <strong>7</strong>          |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | 12 179 243                  | 15 137 731                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>12 179 243</strong> | <strong>15 137 731</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | 2 815 384                   | –                           |
| Leverantörsskulder                              | 42 731                      | 53 819                      |
| Skatteskulder                                   | 63 780                      | 59 205                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 140 696                     | 135 905                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>3 062 591</strong>  | <strong>248 929</strong>    |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> | <strong>42 415 457</strong> | <strong>42 766 128</strong> |



KASSAFLÖDESANALYS

1

|                                                                              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 294 506                  | 148 992                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                     |                          |                          |
| - Avskrivningar                                                              | 350 622                  | 350 622                  |
| Erhållen ränta                                                               | 15 383                   | 21 213                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -515 733                 | -447 045                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 144 778                  | 73 782                   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                          | -5 583                   | 1 878                    |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                             | -1 722                   | 13 515                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>137 473</b>           | <b>89 175</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |                          |                          |
| Utbetalning, amortering av lån                                               | -143 104                 | -111 604                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>-143 104</b>          | <b>-111 604</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | <b>-5 631</b>            | <b>-22 429</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                        | <b>850 209</b>           | <b>872 638</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                          | <b>844 578</b>           | <b>850 209</b>           |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

|                                         | Procent | År  |
|-----------------------------------------|---------|-----|
| Byggnader och mark                      | 1       | 100 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20      | 5   |

| Not 2 Nettoomsättningens innehåll | 2025      | 2024      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter Bostäder              | 1 264 822 | 1 195 810 |
| Intäkter gemensamhetslokal        | 4 950     | 3 300     |
| Avgifter Garage                   | 115 790   | 118 770   |
| Överlåtelseavgift                 | 1 470     | 0         |
| Summa                             | 1 387 032 | 1 317 880 |

I föreningens årsavgifter ingår bostäder inklusive ett förråd per lägenhet samt gemensam tvättstuga. Avgift för garage betalas separat för de medlemmar som nyttjar detta (8 platser samt en mc plats). Att låna gemensamhetslokalen kostar 150 kr per dag.

| Not 3 Driftskostnader        | 2025    | 2024    |
|------------------------------|---------|---------|
| Vatten och avlopp            | 62 758  | 52 543  |
| Sop/källsortering            | 81 872  | 81 646  |
| Elförbrukning                | 124 105 | 153 523 |
| Fastighetsförsäkring         | 46 494  | 58 957  |
| Service hiss                 | 34 281  | 49 966  |
| Kabel-TV                     | 27 284  | 26 876  |
| Rep/underhåll av fastigheten | 16 750  | 51 508  |
| Fjärrvärme                   | 215 769 | 222 513 |
| Datakommunikation            | 0       | 16 418  |
| Summa                        | 609 313 | 713 950 |

| Not 4 Övriga externa kostnader | 2025    | 2024    |
|--------------------------------|---------|---------|
| Kontor, telefon, övrigt        | 40 893  | 29 771  |
| Revisionskostnader             | 22 770  | 22 408  |
| Redovisningstjänster           | 15 875  | 15 875  |
| Bankkostnader                  | 3 966   | 973     |
| Branchorganisation             | 15 216  | 6 811   |
| Fastighetsavgift               | 33 870  | 29 910  |
| Summa                          | 132 590 | 105 748 |

| Not 5 Byggnader och mark      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 44 161 000 | 44 161 000 |
| Utgående anskaffningsvärden   | 44 161 000 | 44 161 000 |
| Ingående avskrivningar        | -2 778 348 | -2 456 738 |
| Förändringar av avskrivningar |            |            |
| Årets avskrivningar           | -321 610   | -321 610   |
| Utgående avskrivningar        | -3 099 958 | -2 778 348 |
| Redovisat värde               | 41 061 042 | 41 382 652 |

| Not 6 Inventarier, verktyg och installationer | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                   | 580 239    | 580 239    |
| Utgående anskaffningsvärden                   | 580 239    | 580 239    |
| Ingående avskrivningar                        | -87 036    | -58 024    |
| Förändringar av avskrivningar                 |            |            |
| Årets avskrivningar                           | -29 012    | -29 012    |
| Utgående avskrivningar                        | -116 048   | -87 036    |
| Redovisat värde                               | 464 191    | 493 203    |

| Not 7 Förfallotid skulder                          | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Lån 872516, villkorsändring 2029-06-30 ränta 2,84% | 4 266 000  | 4 342 500  |
| Lån 496878, villkorsändring 2026-06-30 ränta 3,89% | 2 815 384  | 2 844 560  |
| Lån 606222, villkorsändring 2027-06-30 ränta 4,76% | 4 376 250  | 4 376 250  |
| Lån 729546, villkorsändring 2028-06-30 ränta 3,12% | 3 536 993  | 3 574 421  |
| Summa                                              | 14 994 627 | 15 137 731 |

| Not 8 | Ställda säkerheter       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------------|------------|------------|
|       | Fastighetsinteckningar   | 16 000 000 | 16 000 000 |
|       | Summa ställda säkerheter | 16 000 000 | 16 000 000 |

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-02

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Robin Bergh

Ordförande

Birgitta Elfsson

Anna Gref

Emma Gray Munthe

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

Per Lindblom

Auktoriserad revisor