

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

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 revisions sed 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 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