

Årsredovisning 2023

Brf Pressläktaren

769625-9899



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pressläktaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning om negativt resultat | 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 fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Nationalarenan 11 | 2015 | Stockholm |

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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 8591 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Niroch Nawzad Aubid | Ordförande |
| Christian Vesterkvist | Styrelseledamot |
| Esbjörn Johan Felix Östlund | Styrelseledamot |
| Gais Harch | Styrelseledamot |
| Sven Srboljub Kostic | Styrelseledamot |

Valberedning

Jenny Quan, Violeta Kostic och Carina Capalvo

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Jörgen Götehed Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som löpande sträcker sig 20 år framåt. Den upprättades 2018 och har löpande reviderats. Underhållsplanen sträcker sig nu till 2044 och reviderades senast 2024 där tillägg i form av utförda arbeten och ändring av avsättning till yttre fond.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är en 3D-fastighet som urholkats av fastigheterna Nationalarenan 1 och 5.

Fastigheten har en gemensamhetsanläggning (Nationalarenan ga:3) med fastigheten Nationalarenan 10 för bostadsgångarna belägna mellan huset som innefattar gångvägar, ledningar för dagvatten, planteringar, lekplatser mm. Fastigheten har andel med andelstalet 1,4 av 10.

Fastigheten har en gemensamhetsanläggning (Nationalarenan ga:23) med fastigheterna Nationalarenan 4, Nationalarenan 12. Nationalarenan 13 som innefattar reservkraftverk med därtill hörande dieselaggregat, utrymme, ledningar mm. Fastigheten har andel med andelstalet 1 av 5.

Servitut

Servitut upprättat mellan föreningens fastighet och fastigheten Nationalarenan 5 beträffande utrymningsvägar från garage via föreningens cykelrum, ledningsdragnings mm. Servitut med ändamål byggnad och avlopp finns som förmån för fastigheten.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Uppdaterat brandsystem
Ventilation OVK
- 2022 ● Bygg 12 nya förråd
- 2021 ● Dekorationsarbete
- 2020 ● Dekorationsarbete
- 2019 ● Bytt passagesystem
- 2018 ● Bytt dörr
Renovering barnvagnsrum
- 2017 ● Ombyggnation cykelrum
Byggt 15 st nya förråd

Planerade underhåll

- 2029 ● OVK
- 2028 ● Energideklaration
Rengöring av ventilation
- 2027 ● Tvättmaskiner
- 2026 ● OVK
- 2025 ● Kontroll av fönster
Elvärmekablar
- 2024 ● Byte av vattenmätare

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1 av föreningens lån löpte ut 1 juni 2023 vilket lett till högre räntekostnader. I samband med ökade kostnader för lån beslutade styrelsen att höja avgiften med 10% fr.o.m. mars 2024.

- Räntekostnaden för 2023 ökade med 700 000 sek

Styrelsen beslutade i slutet av 2022 att placera 2,374 mkr på ett räntekonto.

Styrelsen beslutade att placera 6 mkr i räntekonto från december 2023 i 6 månader.

Föreningen har under året haft lägre konsultkostnader i form av juridisk rådgivning då styrelsen lagt ner mer arbete i syfte att minska kostnaderna för dessa poster.

- Kostnaden för juridiska poster minskade med 84,3%
- Kostnaden för konsulttjänster minskade med 82,3%
- Kostnaden för Styrelsearvode minskade med 7,2%

Föreningen har under 2023 fått ökade kostnader för sophämtning, värme och Varmvatten.

- Kostnaden för varmvatten ökade med 15%
- Kostnaden för Fjärrvärme ökade med 14,6%
- Kostnaden för sophämtning ökade med 6,9%

Kostnaden för El minskade under 2023

- Kostnaden för el minskade med 12,4 %

Föreningar har under 2023 haft lägre kostnad men högre priser för el 2023 än tidigare år. Anledningen till minskade kostnader är beroende av att föreningen hade rörliga priser under under hösten 2022 där priset var högre än normalt.

Förändringar i avtal

Föreningen sa upp avtalet med NABO för ekonomisk och teknisk förvaltning vilket senare ledde till omförhandling och nytt tecknande av avtal med NABO. Det nya avtalet innebar bättre garantier avseende leveranssäkerhet för både ekonomisk förvaltning såväl som den tekniska förvaltningen. Det nya avtalet är även billigare än tidigare avtal med NABO.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under 2023 fortsatt att arbeta med garantiärenden vilket både är tids- och kostnadsdrivande. Syftet med att driva ärenden är för att säkerställa att varje medlem med ett pågående garantiärende ska ha bästa möjliga chans till korrigerig av eventuella fel/problemområden som PEAB är ansvar för.

Föreningen har under 2023 mottagit ersättning för Elstöd

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 190 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 192 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 368 116 | 6 544 400 | 6 604 839 | 6 457 357 |
| Resultat efter fin. poster | -2 524 847 | -2 691 332 | -1 083 123 | -1 426 714 |
| Soliditet, % | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Yttre fond | 1 726 498 | 1 726 498 | 1 437 761 | 826 761 |
| Taxeringsvärde | 295 301 000 | 295 301 000 | 233 216 000 | 233 216 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 677 | 707 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, % | 86,7 | 90,8 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 11 053 | 11 112 | 11 171 | 11 270 |
| Skuldsättning per kvm | 10 847 | 10 905 | 10 963 | 11 060 |
| Sparande per kvm | 67 | 61 | - | - |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 80 | 91 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 86 | 75 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 15 | 13 | - | - |
| Energikostnad per kvm | 181 | 179 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,50 | 0,75 | 0,86 | 0,96 |
| Räntekänslighet | 16,33 | 15,72 | 54,94 | - |

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 496 104 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Dvs. föreningens har positivt kassaflöde men summan av avskrivning resultera i att årets resultat blir negativt. Styrelsen är medvetna om de kommande kostnadsökningarna i form av ökade räntekostnader men vill inte öka avgiften ytterligare innan omförhandling av lån och kartlägga ett nytt nuläge kan upprättas. Det är en ny föreningen och har således inga större utgifter i form av renoveringar eller återinvestering i fastigheten de närmsta åren. Föreningens fokus är att klara den löpande verksamheten och bygga kassa alt. minska skuldsättning utan att föreningen har ett negativt kassaflöde. Styrelsen kommer vid behov att höja avgifterna för att täcka de ökade kostnaderna för att säkerställa ett positivt kassaflöde och en hållbar förening.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 303 516 000 | - | - | 303 516 000 |
| Upplåtelseavgifter | 74 589 000 | - | - | 74 589 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 726 498 | - | - | 1 726 498 |
| Balanserat resultat | -5 196 410 | -2 691 332 | - | -7 887 742 |
| Årets resultat | -2 691 332 | 2 691 332 | -2 524 847 | -2 524 847 |
| Eget kapital | 371 943 756 | 0 | -2 524 847 | 369 418 910 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -7 887 742 |
| Årets resultat | -2 524 847 |
| Totalt | -10 412 588 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 544 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -89 057 |
| Balanseras i ny räkning | -10 867 531 |
| | -10 412 588 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 368 116 | 6 544 400 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 211 679 | 16 368 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 579 795 | 6 560 768 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 853 680 | -3 714 522 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -475 487 | -1 357 036 |
| Personalkostnader | 10 | -459 799 | -491 530 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 015 624 | -3 015 624 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 804 590 | -8 578 712 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 224 795 | -2 017 944 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 102 241 | 27 886 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 402 293 | -701 273 |
| Summa finansiella poster | | -1 300 052 | -673 387 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 524 847 | -2 691 332 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 524 847 | -2 691 332 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 452 994 355 | 456 009 979 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 452 994 355 | 456 009 979 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 452 994 355 | 456 009 979 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 35 506 | 49 293 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 877 956 | 1 902 754 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 306 752 | 315 986 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 220 214 | 2 268 033 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 8 877 663 | 8 791 473 |
| Summa kassa och bank | | 8 877 663 | 8 791 473 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 11 097 877 | 11 059 506 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 464 092 232 | 467 069 485 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 378 105 000 | 378 105 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 726 498 | 1 726 498 |
| Summa bundet eget kapital | | 379 831 498 | 379 831 498 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -7 887 742 | -5 196 410 |
| Årets resultat | | -2 524 847 | -2 691 332 |
| Summa fritt eget kapital | | -10 412 588 | -7 887 742 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 369 418 910 | 371 943 756 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 28 915 800 | 61 301 328 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 915 800 | 61 301 328 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 64 271 056 | 32 385 528 |
| Leverantörsskulder | | 302 246 | 402 114 |
| Skatteskulder | | 17 148 | 10 506 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 289 617 | 280 150 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 877 456 | 746 103 |
| Summa kortfristiga skulder | | 65 757 523 | 33 824 401 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 464 092 232 | 467 069 485 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 224 795 | -2 017 944 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 3 015 624 | 3 015 624 |
| | 1 790 829 | 997 680 |
| Erhållen ränta | 102 241 | 27 886 |
| Erlagd ränta | -1 297 164 | -700 254 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 595 906 | 325 311 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -154 967 | -53 221 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -57 535 | 191 070 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 383 404 | 463 160 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 0 | 3 300 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 3 300 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -500 000 | -500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -500 000 | -500 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -116 596 | 3 263 160 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 10 679 714 | 7 416 554 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 10 563 118 | 10 679 714 |

Klientmedel och räntekonto klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pressläktaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 % |
|---------|-------------|

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

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 210 916 | 5 518 478 |
| Hysesintäkter, lokaler | 517 020 | 483 213 |
| Övriga intäkter | 126 367 | 92 160 |
| Intäktsreduktion | 0 | -5 938 |
| Vatten | 183 018 | 158 015 |
| El | 330 795 | 298 472 |
| Summa | 6 368 116 | 6 544 400 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 0 | -8 |
| Elprisstöd | 206 981 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 698 | 16 375 |
| Summa | 211 679 | 16 368 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Städning | 244 215 | 255 935 |
| Fastighetsskötsel | 212 054 | 150 701 |
| Besiktning och service | 106 480 | 81 346 |
| Ventilationskontroll OVK | 102 500 | 0 |
| Brandskydd | 103 750 | 82 342 |
| Trädgårdsarbete | 46 334 | 16 406 |
| Snöskottning | 3 283 | 4 903 |
| Övrigt | 1 000 | 0 |
| Mattservice | 62 692 | 57 585 |
| Summa | 882 308 | 649 218 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Övriga reparationer | 24 208 | 167 853 |
| Bostäder | 169 268 | 106 301 |
| Tvättstuga | 10 217 | 5 635 |
| Trapphus/port/entr | 4 176 | 1 000 |
| Soprum/miljöanläggning | 4 695 | 11 712 |
| Dörrar och lås/porttele | 30 822 | 181 011 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 16 500 | 0 |
| VA | 0 | 3 044 |
| Värme | 30 303 | 17 750 |
| El | 0 | 23 763 |
| Hissar | 21 311 | 9 226 |
| Fönster | 8 363 | 0 |
| Balkonger | 0 | 3 063 |
| Gård/marktytor | 2 943 | 0 |
| Försäkringsskador | 16 322 | 0 |
| Summa | 339 127 | 530 358 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 55 563 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 145 700 |
| Värme | 57 800 | 0 |
| Ventilation | 31 257 | 0 |
| Summa | 89 057 | 201 263 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 684 212 | 780 283 |
| Återbetalning elstöd | 110 706 | 0 |
| Uppvärmning | 736 637 | 642 533 |
| Vatten | 130 628 | 114 010 |
| Sophämtning | 273 213 | 255 481 |
| Summa | 1 935 396 | 1 792 307 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 82 210 | 69 326 |
| Bredband/Kabeltv | 386 320 | 339 976 |
| Teknisk förvaltning | 86 252 | 79 064 |
| Fastighetsskatt | 53 010 | 53 010 |
| Summa | 607 792 | 541 376 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 134 198 | 314 896 |
| Förbrukningsmaterial | 29 413 | 26 271 |
| Programvaror | 7 986 | 13 827 |
| Juridiska kostnader | 57 225 | 416 026 |
| Revisionsarvoden | 23 625 | 21 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 148 052 | 142 800 |
| Konsultkostnader | 74 988 | 421 717 |
| Summa | 475 487 | 1 357 036 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 137 248 | 147 769 |
| Löner, arbetare | 212 625 | 239 860 |
| Sociala avgifter | 109 926 | 103 901 |
| Summa | 459 799 | 491 530 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 401 041 | 700 959 |
| Övriga räntekostnader | 1 252 | 314 |
| Summa | 1 402 293 | 701 273 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 475 777 767 | 475 777 767 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 475 777 767 | 475 777 767 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -19 767 788 | -16 752 164 |
| Årets avskrivning | -3 015 624 | -3 015 624 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -22 783 412 | -19 767 788 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 452 994 355 | 456 009 979 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>125 000 000</i> | <i>125 000 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 213 573 000 | 213 573 000 |
| Taxeringsvärde mark | 81 728 000 | 81 728 000 |
| Summa | 295 301 000 | 295 301 000 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 6 656 | 14 513 |
| Övriga fordringar | 185 845 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 343 545 | 1 197 423 |
| Nabo Räntekonto | 341 910 | 690 818 |
| Summa | 1 877 956 | 1 902 754 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 142 699 | 154 607 |
| Fastighetskötsel | 30 000 | 42 156 |
| Försäkringspremier | 106 631 | 82 210 |
| Förvaltning | 27 422 | 37 013 |
| Summa | 306 752 | 315 986 |

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2024-03-01 | 4,89 % | 31 885 528 | 31 885 528 |
| Handelsbanken | 2024-06-01 | 0,80 % | 31 885 528 | 31 885 528 |
| Handelsbanken | 2025-06-01 | 0,67 % | 29 415 800 | 29 915 800 |
| Summa | | | 93 186 856 | 93 686 856 |
| Varav långfristig del | | | 28 915 800 | 61 301 328 |
| Varav kortfristig del | | | 64 271 056 | 32 385 528 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 686 856 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**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 42 493 | 25 498 |
| EI | 71 663 | 71 127 |
| Uppvärmning | 109 718 | 103 615 |
| Utgiftsräntor | 163 283 | 58 154 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 490 299 | 487 709 |
| Summa | 877 456 | 746 103 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 96 216 000 | 96 216 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 10% fr.o.m. 1 mars. Enligt plan låg höjningen från 1 februari vilket framflyttades 1 månad. Avtal med Hyresgäst har enligt kontrakt indexreglerats fr.o.m. 1 januari 2024.

Underskrifter

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

Solna

Christian Vesterkvist
Styrelseledamot

Esbjörn Johan Felix Östlund
Styrelseledamot

Gais Harch
Styrelseledamot

Niroch Nawzad Aubid
Ordförande

Sven Srboljub Kostic
Styrelseledamot

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

Borevision
Jörgen Götehed
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.03.2024 17:46

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius • 21.03.2024 09:44

DOCUMENT ID:
HyNDPmOt0p

ENVELOPE ID:
SkUPm_tC6-HyNDPmOt0p

DOCUMENT NAME:
Brf Pressläktaren, 769625-9899 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|----------------|
| 1. FELIX FALCK | Signed | 21.03.2024 10:29 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 21.03.2024 10:28 | Low | |
| 2. Christian Vesterkvist | Signed | 21.03.2024 11:24 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 21.03.2024 11:13 | Low | |
| 3. NIROCH NAWZAD AUBID | Signed | 21.03.2024 22:35 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 21.03.2024 20:12 | Low | |
| 4. Gais Harch | Signed | 23.03.2024 03:42 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 23.03.2024 03:31 | Low | |
| 5. Sven Sroljub Kostic | Signed | 26.03.2024 18:05 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 26.03.2024 18:04 | Low | |
| 6. Jörgen Götehed | Signed | 28.03.2024 17:46 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 28.03.2024 17:43 | Low | |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Pressläktaren, org.nr. 769625-9899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pressläktaren för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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 avveckla 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 och god revisionsred 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 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 Brf Pressläktaren för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.03.2024 17:48

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius • 21.03.2024 09:44

DOCUMENT ID:
HkbPP7uF0T

ENVELOPE ID:
r1gLPXdFCT-HkbPP7uF0T

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Pressläktaren.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-------------------|---------------|------------------|--------|----------------|
| 1. Jörgen Götehed | Signed | 28.03.2024 17:48 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 28.03.2024 17:48 | Low | |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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