

# Årsredovisning 2022

BRF PRESSLÄKTAREN

769625-9899



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PRESSLÄKTAREN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

## SIDA:

4  
9  
10  
12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2013-03-04.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nationalarenan 11. Föreningen har 143 bostadsrätter om totalt 8 431 kvm och 1 lokal om 160 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Niroch Nawsad	Ordförande
Christian Vesterkvist	Styrelseledamot
Gais Harch	Styrelseledamot
Felix Falck	Styrelseledamot
Sven Kostic	Styrelseledamot

Styrelse har varit fler än 3 som är minsta antalet enligt föreningens stadgar. Vid styrelsemöten har suppleant adjungerats vid behov.

### VALBEREDNING

Violeta Kostic, Narges Karimi samt Carina Capalvo.

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

## REVISORER

Jörgen Götehed    Revisor    BoRevision i Sverige AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. 26 medlemmar var närvarande och 23 lägenheter var representerade.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt haft en medlemsträff innan jul.

Styrelsen har fortsatt ägnat mycket tid och kraft åt garantiärenden under året.

## 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

- 2018    Bytt dörr
- 2018    Renovering barnvagnsrum
- 2019    Bytt passagesystem
- 2020    Dekorationsarbete
- 2021    Dekorationsarbete
- 2022    Service Brandpump
- 2022    11 nya förråd
- 2022    Ny Éntredörr

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2047.

## PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Ventilation OVK
2025	Fönster
2025	Elvärmekablar
2026	OVK
2027	Tvättmaskiner
2028	Energideklaration
2028	Rengöring av ventilation
2029	OVK

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

## EKONOMI

Ingen avgiftsfri månad i december på grund av höjda kostnader och kommande räntehöjningar.

Kraftig höjning kostnader av avfall & källsortering PreZero.

15% sänkning av avgiften.

Underhållsfond placerad på räntekonto hos Handelsbanken

Klientmedelskonto via Nabo betraktas som Kortfristig fordring istället för Kassa och Bank i Balansräkningens Omsättningstillgångar.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Bundet elavtal från oktober 2022, pris 1,63 sek/kWh

Lån 1 om ca. 32 msk löper ut 01-06-2023 - Läggs om till lån med rörlig ränta tillsvidare.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 199 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 43. Vid räkenskapsårets slut fanns det 190 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 544 400	6 604 839	6 457 357	7 151 956
Resultat efter fin. poster	-2 691 332	-1 083 123	-1 426 714	-813 165
Soliditet, %	80	80	80	80
Yttre fond	1 726 498	1 437 761	826 761	509 002
Taxeringsvärde	295 301 000	233 216 000	233 216 000	233 216 000
Bostadsyta, kvm	8 431	8 431	8 431	8 431
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	655	727	667	723
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 112	11 171	11 270	11 289
Genomsnittlig skuldränta, %	0,75	0,86	0,96	1,03
Belåningsgrad, %	20,54	20,52	20,56	20,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	303 516 000	-	-	303 516 000
Upplåtelseavgifter	74 589 000	-	-	74 589 000
Fond, yttre underhåll	1 437 761	-	288 737	1 726 498
Balanserat resultat	-3 824 551	-1 083 123	-288 737	-5 196 410
Årets resultat	-1 083 123	1 083 123	-2 691 332	-2 691 332
<b>Eget kapital</b>	<b>374 635 088</b>	<b>0</b>	<b>-2 691 331</b>	<b>371 943 756</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	-4 907 673
Årets resultat	-2 691 332
Reservering till fond	- 490 000
Att ianspråka	201 263
	<hr/>
	<b>-7 887 742</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till balanserat resultat överförs	-7 887 742
	<hr/>
	<b>-7 887 742</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		6 544 400	6 604 839
Rörelseintäkter		16 368	99 267
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 560 768</b>	<b>6 704 106</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-3 714 522	-2 982 489
Övriga externa kostnader	8	-1 357 036	-612 952
Personalkostnader	9	-491 530	-376 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 015 624	-3 016 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 578 712</b>	<b>-6 988 322</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 017 944</b>	<b>-284 217</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 886	15 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-701 273	-814 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-673 387</b>	<b>-798 906</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 691 332</b>	<b>-1 083 123</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 691 332</b>	<b>-1 083 123</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	456 009 979	459 025 603
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>456 009 979</b>	<b>459 025 603</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>456 009 979</b>	<b>459 025 603</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		49 293	54 135
Övriga fordringar	12	1 902 754	1 645 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	315 986	257 691
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 268 033</b>	<b>1 957 794</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga placeringar	14	0	3 300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>3 300 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	8 791 473	5 785 331
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 791 473</b>	<b>5 785 331</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 059 506</b>	<b>11 043 125</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>467 069 485</b>	<b>470 068 728</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		378 105 000	378 105 000
Fond för yttre underhåll		1 726 498	1 437 761
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>379 831 498</b>	<b>379 542 761</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 196 410	-3 824 551
Årets resultat		-2 691 332	-1 083 123
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 887 742</b>	<b>-4 907 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>371 943 756</b>	<b>374 635 088</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	61 301 328	93 686 856
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 301 328</b>	<b>93 686 856</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		32 385 528	500 000
Leverantörsskulder		402 114	246 651
Skatteskulder		10 506	1 581
Övriga kortfristiga skulder		280 150	194 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	746 103	804 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 824 401</b>	<b>1 746 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>467 069 485</b>	<b>470 068 728</b>

# 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.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **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.

### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	12 360	10 303
Avgift el	298 472	197 044
Avgift varmvatten	158 015	184 937
Försäkringsersättning	0	85 405
Hysesintäkter förråd	78 000	71 100
Hysesintäkter, lokaler	483 213	507 444
Pantförskrivningsavgift	0	17 597
Årsavgifter, bostäder	5 512 540	5 586 225
Överlåtelseavgift	0	27 330
Övernattnings-/gästlägenhet	0	500
Övriga intäkter	18 168	16 222
<b>Summa</b>	<b>6 560 768</b>	<b>6 704 106</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	221 273	133 780
Fastighetsskötsel	-3 871	48 695
Fastskötsel/städ tjänster	253 385	222 818
Snöskottning	4 903	9 207
Städning	2 550	3 100
Teknisk förvaltning	233 636	132 658
Trädgårdsarbete	16 406	2 030
Övrigt	0	2 700
<b>Summa</b>	<b>728 282</b>	<b>554 988</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	3 063	0
Bostäder	106 301	15 284
Bostäder VVS	0	3 002
Dörrar och lås/porttele	181 011	40 796
El	23 763	16 628
Försäkringsskador	0	5 866
Hissar	9 226	70 877
Lokaler	0	13 194
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	15 396
Reparationer	167 853	32 367
Soprum/miljöanläggning	11 712	14 870
Trapphus/port/entr	1 000	36 465
Tvättstuga	5 635	7 469
VA	3 044	0
Ventilation	0	26 458
Värme	17 750	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 402
<b>Summa</b>	<b>530 358</b>	<b>310 074</b>

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	55 563	0
Övriga gemensamma utrymmen	145 700	0
<b>Summa</b>	<b>201 263</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	780 283	510 768
Sophämtning	255 481	314 980
Uppvärmning	642 533	574 688
Vatten	114 010	158 708
<b>Summa</b>	<b>1 792 307</b>	<b>1 559 144</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	69 326	66 202
Fastighetsskatt	53 010	42 160
TV/Bredband/Tele	339 976	449 921
<b>Summa</b>	<b>462 312</b>	<b>558 283</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	7 716	8 267
Ekonomisk förvaltning	142 800	135 901
Förbrukningsinventarier	25 825	0
Förbrukningsmaterial	446	2 759
Inkasso	3 516	6 636
Juridiska kostnader	416 026	101 577
Konsultkostnader	421 717	185 906
Mätningkostnader	64 084	69 062
Programvaror	13 827	8 276
Revisionsarvoden	21 500	21 438
Övriga förvaltningskostnader	239 580	73 131
<b>Summa</b>	<b>1 357 036</b>	<b>612 952</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	239 860	69 125
Sociala avgifter	103 901	61 063
Styrelsearvoden	147 769	117 300
Övriga arvoden	0	128 608
<b>Summa</b>	<b>491 530</b>	<b>376 096</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	700 959	813 411
Övriga räntekostnader	314	1 027
<b>Summa</b>	<b>701 273</b>	<b>814 438</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	475 777 767	475 777 767
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>475 777 767</b>	<b>475 777 767</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-16 752 164	-13 735 378
Årets avskrivning	-3 015 624	-3 016 786
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 767 788</b>	<b>-16 752 164</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>456 009 979</b>	<b>459 025 603</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>125 000 000</i>	<i>125 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	213 573 000	158 450 000
Taxeringsvärde mark	81 728 000	74 766 000
<b>Summa</b>	<b>295 301 000</b>	<b>233 216 000</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgo	690 818	0
Nabo Klientmedelskonto	1 197 423	1 631 223
Skattekonto	14 513	14 745
<b>Summa</b>	<b>1 902 754</b>	<b>1 645 968</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel	42 156	0
Försäkringspremier	82 210	69 512
Förvaltning	37 013	35 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 607	152 479
<b>Summa</b>	<b>315 986</b>	<b>257 691</b>

NOT 14, BOSTADSRÄTTSLÄGENHET, LGH 001



NOT 15, KASSA OCH BANK	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	8 721 324	5 724 117
Nordea	70 149	61 214
<b>Summa</b>	<b>8 791 473</b>	<b>5 785 331</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	2023-06-01	0,76 %	31 885 528	31 885 528
Handelsbanken	2024-06-01	0,80 %	31 885 528	31 885 528
Handelsbanken	2025-06-01	0,67 %	29 915 800	30 415 800
<b>Summa</b>			<b>93 686 856</b>	<b>94 186 856</b>

*Varav kortfristig del* 32 385 528

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	71 127	53 643
Förutbetalda avgifter/hyror	487 709	557 916
Uppvärmning	103 615	99 306
Utgiftsräntor	58 154	57 135
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 498	36 356
<b>Summa</b>	<b>746 103</b>	<b>804 356</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	96 216 000	96 216 000
<b>Summa</b>	<b>96 216 000</b>	<b>96 216 000</b>

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 av föreningens bundna lån löper ut 6/1-2023 varav styrelsen bestämt att lägga detta lån med rörlig ränta i hopp om marknadslättnader under vinter 2023-2024. Erbjuden ränta är 4,34% men styrelsen ser inte att någon avgiftshöjning är aktuell för 2023. Dock ser styrelsen att en höjning om ca. 10% kan komma under 2024 beroende på ränteläget. Garantiärenden är ett fortsatt pågående arbete varav kostnader för advokat (MAQS AB) varit höga under första halvåret 2022. Den nya styrelsen valde att minimera kostnaderna för advokatbyrå MAQS varav styrelse lagt ned mer egen arbetstid för att hitta en lösning med PEAB kring garantiärenden. Dialog och arbete med

PEAB samt jurist pågår fortsatt med mål att få garantiärenden åtgärdade eller få ersättning för icke åtgärdade fel kopplat till garantiärenden. En del av aktuella ärenden har blivit åtgärdade men inväntar slutprotokoll innan det kan godkännas av styrelse.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Niroch Nawzad Aubid  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Felix Falck  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gais Harch  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Christian Vesterkvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sven Kostic  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Jörgen Götehed  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2023 10:35

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 01.06.2023 08:34

DOCUMENT ID:

H1xbJ3hBI2

ENVELOPE ID:

HyZknhHU3-H1xbJ3hBI2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Pressläktaren.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Esbjörn Johan Felix Östlund [REDACTED]	Signed Authenticated	02.06.2023 12:26 02.06.2023 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/22) [REDACTED]
2. Christian Vesterkvist [REDACTED]	Signed Authenticated	02.06.2023 12:39 01.06.2023 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/12) [REDACTED]
3. NIROCH NAWZAD AUBID [REDACTED]	Signed Authenticated	02.06.2023 14:53 02.06.2023 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/30) [REDACTED]
4. Sven Srboljub Kostic [REDACTED]	Signed Authenticated	02.06.2023 19:58 02.06.2023 19:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/01) [REDACTED]
5. Gais Harch [REDACTED]	Signed Authenticated	03.06.2023 09:15 01.06.2023 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/23) [REDACTED]
6. Jörgen Götehed [REDACTED]	Signed Authenticated	05.06.2023 10:35 03.06.2023 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22) [REDACTED]

\* 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred 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 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 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.
- 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.
- 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.
- 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 2022

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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Jörgen Götehed**

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2023-06-05 08:40:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>