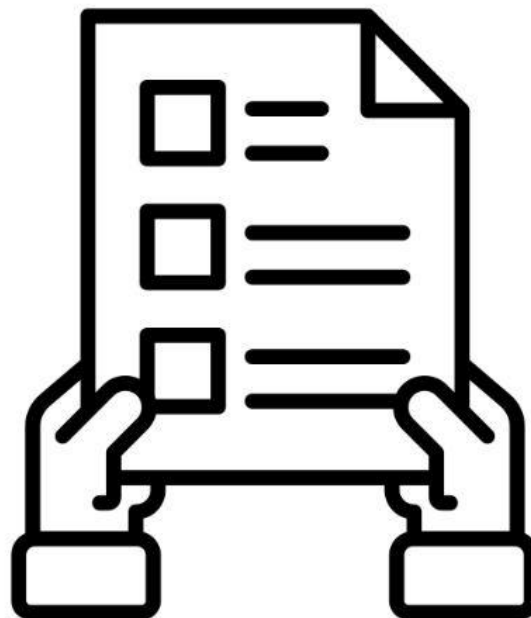


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Prästkragen i Norrtälje
714400-2743



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Prästkragen i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-27 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Christopher Kruth	Ordförande
Malin Söderström	Ledamot
Matilda Söderstrand	Ledamot
Christopher Asplund	Ledamot
Jessica Johansson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton Ordinarie Extern
Elton Revision AB

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Prästkragen 1	1970	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972 - 1991 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1972.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 952 m², varav 10 952 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 155 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.
Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.
26	44	78	8	0	0

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-07.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Inköp av åkgräsklippare
Inköp tvättmaskin

År 2025

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Fortsatt renovering av förrådsbyggnader	2026
Renovering av husfasaderna på 4, 6, 8,10, 12	2026
Dra in ute el på gårdarna	2026
Inköp av nya cylinderlås tvättstugan	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Gästparkering
Hiss-service
Filterbyten och service
Snöröjning, halkbekämpning
Brandskydd
Rengöring sopkärl
Sandsopning
Fastighetsskötsel

Leverantör

Storholmen förvaltning
P-service
Hissgruppen Sverige AB
Friska Fläktar
Samuelssons Byggtjänst
Firesafe
Löwhagen UWS AB
Janse entreprenad & fastighetsskötsel
Alexander Mellkvist

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 per bostadsrättslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalens taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 693	7 542	7 359	7 074	7 018
Resultat efter finansiella poster	19	-577	955	1 258	594
Soliditet (%)	22,0	22,0	22,7	20,5	17,5
Räntekänslighet (%)	4	4	4	0	0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	666	655	647	624	624
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	981	981	981	981	981
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	2 416	2 489	2 556	2 619	2 689
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	2 410	2 489	2 549	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	44	42	54	34	31
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	132	125	114	98	99
VA-kostnad/kvm totalyta (kr)	138	139	107	100	90
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	61	79	51	36	33
Sparande/kvm totalyta (kr)	70	84	127	137	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeskedet: 10 924 kvm totalyta, varav 10 896 kvm är bostadsrättsyta.

Nollresultat innebär att nytt nyckeltal är inlagt och uträkning ej skett för tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 637 370	663 677	781 126	2 585 556	-577 226	8 090 503
Avsättning yttre underhållsfond			351 000	-351 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-577 226	577 226	0
Årets resultat					18 921	18 921
Belopp vid årets utgång	4 637 370	663 677	1 132 126	1 657 330	18 921	8 109 424

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	1 657 330
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-490 200
Årets resultat	18 921
	1 186 051

Disponeras så att	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-82 494
i ny räkning överföres	1 268 545
	1 186 051

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 660 986	7 541 885
Övriga rörelseintäkter	3	31 922	7 830
Summa rörelseintäkter		7 692 908	7 549 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 145 442	-6 214 111
Övriga externa kostnader	5	-487 020	-362 485
Personalkostnader	6	-816 676	-700 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-669 374	-185 794
Summa rörelsekostnader		-7 118 512	-7 462 555
Rörelseresultat		574 396	87 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 369	194 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 844	-859 102
Summa finansiella poster		-555 475	-664 386
Resultat efter finansiella poster		18 921	-577 226
Resultat före skatt		18 921	-577 226
Årets resultat		18 921	-577 226

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 008 065	28 667 051
Inventarier, verktyg och installationer	9	196 106	75 256
Summa materiella anläggningstillgångar		28 204 171	28 742 307
Summa anläggningstillgångar		28 204 171	28 742 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 952	8 024
Övriga fordringar	10	31 324	39 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 869	225 629
Summa kortfristiga fordringar		296 145	273 178
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		446 666	446 666
Summa kortfristiga placeringar		446 666	446 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 193 318	7 735 922
Summa kassa och bank		7 193 318	7 735 922
Summa omsättningstillgångar		7 936 129	8 455 766
SUMMA TILLGÅNGAR		36 140 300	37 198 073

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 301 047	5 301 047
Fond för yttre underhåll		1 132 126	781 126
Summa bundet eget kapital		6 433 173	6 082 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 657 330	2 585 556
Årets resultat		18 921	-577 226
Summa fritt eget kapital		1 676 251	2 008 330
Summa eget kapital		8 109 424	8 090 503
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 785 000	12 880 000
Summa långfristiga skulder		12 785 000	12 880 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 545 000	14 305 000
Leverantörsskulder		378 518	544 137
Skatteskulder		5 371	0
Övriga skulder		422 095	306 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	894 892	1 072 326
Summa kortfristiga skulder		15 245 876	16 227 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 140 300	37 198 073

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	18 921	-577 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	669 374	185 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	688 295	-391 432

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 928	-2 893
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 347	-143 135
Förändring av leverantörsskulder	-165 619	17 479
Förändring av kortfristiga skulder	-42 767	253 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 634	-266 140

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-131 238	-75 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 238	-75 256

Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld till kreditinstitut	-855 000	-665 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-855 000	-665 000

Årets kassaflöde

-542 604 **-1 006 396**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 735 922	8 742 318
Likvida medel vid årets slut	7 193 318	7 735 922

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det ett byte av redovisningsprincip.

Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år, trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket årsredovisningslagen (ÅRL) och inte räknat om jämförelsetalen. Inga lätttnadsregler enligt kapitel 35.21–35.30 har tillämpats.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Principen för avskrivningar på föreningens byggnad har ändrats, då byggnaden nu delas upp i komponenter med olika nyttjandeperioder.

Redovisningsprinciper för enskilda resultatposter

Periodiseringsprincipen gällande kostnader för vissa poster (t.ex. bredband) avviker jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	150 år
Stammar	60 år
Stamledning	50 år
Fasad	60 år
Yttertak	30 år
El	50 år
Balkong	60 år
Ventilation	20 år
Hiss	40 år
Fönsterbyte	30 år
Torktumlare	10 år
Sopanläggning	30 år
Gräsklippare	5 år
Tvättmaskin	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	7 259 070	7 151 880
Hyrer bostäder	27 468	27 468
Hyrer parkering	307 000	298 550
Överlåtelse-/pansättningsavgift	67 444	63 982
Öresutjämning	3	5
	7 660 985	7 541 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättning	22 393	0
Övriga intäkter	-236	6 397
Avgift andrahandsupplåtelse	9 765	1 432
	31 922	7 829

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning/sandning	94 911	138 619
Städning entreprenad	0	153 000
Städning beställning	14 473	10 640
Hissbesiktning	2 600	2 516
Gårdsskötsel	20 270	10 654
Serviceavtal	65 504	66 576
Förbrukningsmateriel	9 139	24 632
Övriga besiktningar	3 549	3 413
Skadebesiktning	15 092	0
Brandskydd	14 278	19 511
Fordon	2 385	0
Reparationer	236 826	156 270
Planerade underhåll	25 246	1 306 378
El	485 689	458 678
Värme	1 437 841	1 360 687
Vatten och avlopp	1 507 988	1 521 224
Sophämtning/renhållning	218 659	141 417
Fastighetsförsäkring	260 593	125 716
Kabel-TV/bredband	461 455	459 900
Kommunal fastighetsavgift bostad	268 944	254 280
	5 145 442	6 214 111

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Juridiska åtgärder	27 653	0
Revisionsarvode extern revisor	22 250	15 750
Föreningskostnader	29 176	21 828
Fritids- och trivselkostnader	2 545	-659
Förvaltningsarvode entreprenad	141 628	126 106
Förvaltningsarvode beställning	163 013	130 500
Underhållsplan	81 875	0
Projektarvoden	0	23 376
Förbrukningsinventarier	0	5 409
Konstaterade hyresförluster	3	0
Bankkostnader	12 173	9 158
Övriga externa kostnader	6 704	30 358
	487 020	361 826

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	408 949	341 060
Sociala kostnader och pensionskostnader	134 974	64 520
Arvode styrelse och internrevisor	230 770	263 050
Sociala kostnader arvoden	41 983	31 535
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	816 676	700 165

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	588 192	115 000
Förbättringar	70 794	70 794
Avskr inventarier	10 388	0
	669 374	185 794

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	28 920 495	28 920 495
Mark	1 766 000	1 766 000
Renoveringar/förbättringar	16 430 146	16 430 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 116 641	47 116 641
Ingående avskrivningar	-18 449 590	-18 263 796
Årets avskrivningar	-658 986	-185 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 108 576	-18 449 590
Utgående redovisat värde	28 008 065	28 667 051
Taxeringsvärden byggnader	120 000 000	117 000 000
Taxeringsvärden mark	43 400 000	40 000 000
	163 400 000	157 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 256	0
Inköp	131 238	75 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 494	75 256
Årets avskrivningar	-10 388	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 388	0
Utgående redovisat värde	196 106	75 256

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 324	26 219
Övriga fordringar	0	13 306
	31 324	39 525

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Roslagens Sparbank	1,472	2029-05-15	6 582 500	6 772 500
Roslagens Sparbank	2,386	2026-05-15	6 582 500	6 820 000
Roslagens Sparbank	3,020	Rörligt	6 582 500	6 772 500
Roslagens Sparbank	3,940	2027-05-15	6 582 500	6 820 000
			26 330 000	27 185 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 545 000	14 305 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 055 000 kr.

Eftersom två av låneavierna inkom för sent betalades dessa i januari 2025. Alla lån kommer också i fortsättningen att betalas fyra gånger per år som tidigare.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR. I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 080 000	36 080 000
	36 080 000	36 080 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Arvoden	2 800	29 230
Sociala avgifter	2 545	22 933
Förutbetalda avgifter/hyror	686 243	634 651
Semesterlöneskuld	8 100	43 545
Övriga interimsskulder	195 206	231 892
Upplupna räntekostnader	0	110 075
	894 894	1 072 326

Årsredovisningens innehåll godkändes av styrelsen 2026-05-29

Stockholm 2026 -

Christopher Kruth
Ordförande

Matilda Söderstrand
Ledamot

Jessika Johansson
Ledamot

Malin Söderström
Ledamot

Christopher Asplund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Kenneth Elton
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."

MALIN SÖDERSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: e217c270f08d7f[...]db2c0c8861d62

IP: 217.211.xxx.xxx

2026-06-04 13:41:29 UTC



MATILDA SÖDERSTRAND

Styrelseledamot

Serienummer: f3138830373d3b[...]8fba9097ad8fc

IP: 83.140.xxx.xxx

2026-06-04 14:00:09 UTC



CHRISTOPHER KRUTH

Styrelseledamot

Serienummer: dfd8bab16ec8bc[...]115d08fb74361

IP: 81.224.xxx.xxx

2026-06-04 14:13:51 UTC



JESSIKA ANNA INGEGERD JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: c5445014c335c0[...]45c62bafb9729

IP: 90.133.xxx.xxx

2026-06-05 06:38:44 UTC



CHRISTOPHER ASPLUND

Styrelseledamot

Serienummer: ea044ff6829575[...]a5dcff3257566

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-06-05 08:22:54 UTC



KENNETH ELTON

Extern Revisor

Serienummer: f8a9e99bb5685d[...]f84a8c77c86a2

IP: 84.246.xxx.xxx

2026-06-05 11:54:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.