



Årsredovisning 2025

HSB Brf Prästgården i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Prästgården i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716417-8506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eds Prästgård 1:96	1984-01-01	1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 890
Totalt 69 objekt		5 890

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 28 st 3 rok, 22 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Olof M Grundström	Ordförande	2013-06-06
Rolf Andersson	Ledamot	2022-07-01
Stefan Wärn	Ledamot	2016-05-24
Radoslaw Burczyk	Ledamot	2012-05-01
Johan Andersson	Ledamot	2018-05-29
Henrik Apelgren	Ledamot	2012-05-01
Aynur Haxverdiyeva	Ledamot	2024-10-28
Anja Persson	Suppleant	2018-05-29
Aron Liljeskog	Suppleant	2022-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Radek Burczyk, Stefan Wärn och Johan Andersson, ledamöter samt Anja Persson, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Olof M Grundström, Stefan Wärn, Radoslaw Burczyk och Henrik Apelgren.

Revisorer har varit: Jari Tuurihalme med Bengt Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Berith Söderström (sammankallande), Bengt Södergård samt Kristin Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % 2025-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-05.

Det planerade underhållet har genomförts:

En ny tvättmaskin har inköpts.

Lekplatsbesiktning har genomförts under året.

Underhållsplanen har kompletterats och uppdaterats.

Styrelsen har ordnat två städdagar, en på våren och en på hösten.

Ett återvinningsrum för förpackningar skapats.

VVS-krökar: Byte av rör i varmvattenslinga.

Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts.

Byte av lampor i utebelysningen.

Budgeten för 2026 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -372 tkr. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att höjas med 4 % från och med 2026-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av 2 st laddstolpar på gästparkeringen
2024	Takunderhåll på bostadshus och byte av takpannor förråd
2023	Målning och reparation av 10 små förråd
2022	Modernisering lekplats 1
2022	Målning och reparation av 8 st små förråd
2022	Förberedelse för kommande vinds- och takarbete
2021	Reparation/underhåll av lekplatser
2021	Garage G7 och UC, målning och reparation
2021	Målning och reparation av 10 st små förråd
2021	Radonmätning och energideklaration
2021	Modernisering lekplats 2
2020	Separat elmatning till ComHem förstärkare
2020	Byggande av stödmur Kaplanvägen 96 och 98
2019	Ramp till tvättstugan
2019	Byte av samtliga fönster
2019	Ettap 1 målning och reparation av 10 små förråd
2019	Garage G6 målning och reparation
2018	Garage G4 målning och reparation
2019	Kontroll och rengöring av ventilationskanaler
2018	Målning ytterdörrar
2018	Uppsättning av leasad hjärtstartare
2018	Stamspolning
2018	Montering av avgasare och filter för värmesystem, funktionskontroll och utredning
2018	Reparation och målning av förråd Kaplanvägen 44 (pilotprojekt)
2017	Nya avbärräcken, ny asfalt och nya motorvärmarruttag
2017	Skapande av ytterligare en parkeringsplats med motorvärmare
2017	Byte och målning av paneler på garage G1, G3, G5
2016	Nya bokningstavlor till tvättstugorna
2016	Renovering av kvarterslokal
2016	Byte av expansionskärl och vattenmätare
2016	Miljöanpassning soprum
2016	Spolning dagvattenbrunnar
2016	Kompletterande radonmätning
2015-16	Byte fallskydd dagvattenbrunnar
2015-16	Värmeinjustering
2015	Påbörjan byte paneler på G2
2014-15	Byte av skiljestaket

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Prel. målning och reparation av 10 st små förråd
2026	Vid behov byte av tvättmaskiner

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	237	199	234	255	284
Skuldsättning, kr/kvm	8 482	8 641	6 109	6 040	6 171
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 482	8 641	6 109	6 040	6 171
Räntekänslighet, %	8	8	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	243	225	204	184	180
Årsavgifter, kr/kvm	1 109	1 031	958	912	894
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 116	1 081	993	898	881
Nettoomsättning, tkr	6 570	6 117	5 686	5 427	5 320
Resultat efter finansiella poster, tkr	-744	-55	-442	-442	-341
Soliditet, %	15	16	22	22	22

Se definition nyckeltal not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 888 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 237 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4 % 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 528 000	0	0	2 528 000
Underhållsfond, kr	411 365	0	-151 904	259 461
S:a bundet eget kapital, kr	2 939 365	0	-151 904	2 787 461
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 057 599	-55 204	151 904	7 154 300
Årets resultat, kr	-55 204	55 204	-744 095	-744 095
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 002 395	0	-592 191	6 410 205
S:a eget kapital, kr	9 941 760	0	-744 095	9 197 666

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 519 904 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 002 396
Årets resultat, kr	-744 095
Reservation till underhållsfond, kr	-368 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	519 904
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 410 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 410 205
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 569 579	6 116 859
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	248 478
Summa Rörelseintäkter		6 569 579	6 365 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 186 672	-3 901 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 057	-118 260
Personalkostnader	Not 6	-208 969	-231 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 402 829	-1 109 755
Summa Rörelsekostnader		-5 950 526	-5 361 256
Rörelseresultat		619 053	1 004 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 349	37 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 375 496	-1 097 041
Summa Finansiella poster		-1 363 148	-1 059 285
Resultat efter finansiella poster		-744 095	-55 204
Resultat före skatt		-744 095	-55 204
Årets resultat		-744 095	-55 204



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	56 989 952	58 392 780
Summa Materiella anläggningstillgångar		56 989 952	58 392 780
Summa Anläggningstillgångar		56 989 952	58 392 780

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 504	30
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	983 009	1 067 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292 402	264 355
Summa Kortfristiga fordringar		1 276 915	1 332 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 125 652	2 114 070
Summa Kassa och bank		2 125 652	2 114 070
Summa Omsättningstillgångar		3 402 567	3 446 394
Summa Tillgångar		60 392 519	61 839 175

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 528 000	2 528 000
Fond för yttre underhåll	259 461	411 365
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 787 461	2 939 365
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 154 300	7 057 599
Årets resultat	-744 095	-55 204
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 410 205	7 002 396
Summa Eget kapital	9 197 666	9 941 761

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 672 499	37 133 749
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		20 672 499	37 133 749
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 278 820	13 752 570
Leverantörsskulder		417 838	206 148
Skatteskulder		43 997	56 677
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	27 762	25 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	753 937	722 458
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		30 522 354	14 763 665
Summa Skulder		51 194 853	51 897 414
Summa Eget kapital och skulder		60 392 519	61 839 175



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	619 053	1 004 081
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 402 829	1 109 755
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 402 829	1 109 755
Erhållen ränta	12 349	37 756
Erlagd ränta	-1 390 272	-1 068 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 958	1 083 283
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 631	-139 678
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	247 215	-181 289
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	244 584	-320 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	888 542	762 317
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-15 630 580
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-15 630 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-935 000	14 908 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-935 000	14 908 250
Årets kassaflöde	-46 458	39 987
Likvida medel vid årets början	3 126 280	3 086 293
Likvida medel vid årets slut	3 079 822	3 126 280

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	42 186 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 531 036	6 072 006
	Hyror garage och parkeringsplatser	27 000	27 000
	Hyror förbrukningsbaserad	1 071	783
	Övriga primära intäkter	10 472	17 070
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 569 579	6 116 859
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 569 579	6 116 859
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	246 853
	Övriga sekundära intäkter	0	1 625
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	248 478
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-470 673	-418 088
	Snö och halk-bekämpning	-134 370	-260 170
	Reparationer	-301 751	-291 485
	Planerat underhåll	-519 904	-119 308
	Försäkringsskador	-218 957	-474 455
	El	-168 743	-185 428
	Uppvärmning	-942 741	-875 794
	Vatten	-322 470	-263 263
	Sophämtning	-248 804	-226 620
	Fastighetsförsäkring	-136 218	-101 795
	Kabel-TV och bredband	-94 796	-94 560
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-624 588	-590 550
	Övriga driftkostnader	-2 658	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 186 672	-3 901 515

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 360	-7 454
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 584	-18 014
	Administrationskostnader	-6 964	-9 293
	Extern revision	-16 250	-12 750
	Medlemsavgifter	-27 630	-27 630
	Föreningsverksamhet	-4 890	-3 552
	Övriga förvaltningskostnader	-58 378	-39 567
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-152 057	-118 260
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 609	-7 609
	Övriga arvoden	-166 317	-185 721
	Sociala avgifter	-35 043	-38 396
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-208 969	-231 726
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	504	868
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 845	36 888
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 349	37 756
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 375 371	-1 096 871
	Övriga räntekostnader	-125	-170
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 375 496	-1 097 041

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 836 138	54 672 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 862 000	1 862 000
	Årets investeringar	0	15 630 580
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-466 454
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 698 138	71 698 138
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 305 357	-12 662 056
	Årets avskrivningar	-1 402 829	-1 109 755
	Omklassificeringar	0	466 454
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 708 186	-13 305 357
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 989 952	58 392 781
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 506 000	51 506 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 800 000	55 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	107 306 000	107 306 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	51 658 500	51 658 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 658 500	51 658 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	954 170	1 012 210
	Övriga fordringar	28 839	55 729
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	983 009	1 067 939
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	1 967 357	1 961 392
	Swedbank	158 295	152 678
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 125 652	2 114 070

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,67%	2026-05-15	5 995 570	260 000
Stadshypotek AB	2,92%	2026-09-01	8 107 750	123 000
Stadshypotek AB	2,60%	2026-11-28	6 948 000	0
Stadshypotek AB	3,91%	2028-06-01	8 175 000	0
Stadshypotek AB	3,02%	2027-09-01	8 537 499	0
Stadshypotek AB	3,02%	2027-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	0,64%	2026-06-01	8 187 500	0
			49 951 319	383 000

Långfristig del	20 712 499
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 238 820
Kortfristig del	29 238 820
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	383 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 532 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 950	0
Inre fond	21 027	21 027
Övriga kortfristiga skulder	4 785	4 785
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 762	25 812

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	562 451	519 219
Upplupna räntekostnader	16 058	30 834
Övriga upplupna kostnader	175 428	172 405
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	753 937	722 458

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-03-02.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Prästgården i Upplands Väsby, org.nr. 716417-8506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Prästgården i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 revisionssed 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Prästgården i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jari Tuurihalme
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Prästgården i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Olof M Grundström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:08:31



Aynur Haxverdiyeva

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:45:52



Radoslaw Burczyk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 08:34:45



Johan Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 11:28:56



Rolf Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:35:55



Stefan Wärn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:57:56



Henrik Apelgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:28:07



Jari Tuurihalme

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:30:52



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:41:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Prästgården i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jari Tuurihalme

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:29:53



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:41:53



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.