

Årsredovisning 2025

Brf Pastorn 7

769615-6749



Bk8_Z-wT-x-rkDOb_Ppbj

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pastorn 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Helsingborg Pastorn 7		Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 1 hyreslägenheter och 50 bostadsrätter om totalt 3 046 kvm och 3 lokaler om 121 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 167 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Persson	Ordförande
Daniel Rikard Larsson Persson	Styrelseledamot
Emma Sjunnesson	Styrelseledamot
Per Adolfsson	Styrelseledamot
Renée Wendel Tofftin	Styrelseledamot
Johan Norén Holthuis	Suppleant

Valberedning

Emmy Cervin
Lisen Bengtsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-25. Stadgeändring och val av revisor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Asfaltering av nedfart till garage.
Nytt entréparti till lokalen (frisörsalongen) på Rektorsgatan 24.
Thujor vid soprummet borttagna.
Injustering av ventilationssystemet i låghusen (159:an och 161:an).
Inventering och mindre underhåll av skyddsrummet, exempelvis nya vattenkärl.

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av smidesräcken utomhus.
Inoljning av träpartier (ex entrédörrar, fönster vid lokalerna).
Plantering av ny häck ut mot Rektorsgatan.
Uppfräschning av muren vid soprummet.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Anderssons Fastighetsförvaltning i Helsingborg AB
Lån	Swedbank
Lån och sparkonto	SBAB
Transaktionskonto	Handelsbanken
TV och bredband	Tele2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN PASTORN, med en andel på 1%.

Samfälligheten förvaltar klippning av häcken intill uppfarten till utomhusparkeringen.

Övrig verksamhetsinformation

Ny hyresgäst, Mias drömfötter, i lokalen på Övre Långvinkelsgatan 155.En av hyresrätterna har under slutet av året lagts ut till försäljning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Flytt av två lån till SBAB.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 1%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 621 390	3 585 268	3 526 571	3 265 709
Resultat efter fin. poster	-636 075	-617 446	-444 741	-2 504 226
Soliditet (%)	67	67	65	64
Yttre fond	4 381 016	4 735 218	4 628 016	4 520 815
Taxeringsvärde	65 955 000	66 817 000	66 817 000	66 817 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 009	914	962	885
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	77,5	73	71
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 480	8 184	9 647	9 767
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 765	7 872	8 310	8413
Sparande / kvm totalyta, kr	165	167	267	295
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	28	27	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	150	147	140	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	51	35	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	243	225	203	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	3,97	3,74	-
Räntekänslighet (%)	8,40	8,95	10	11

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet är negativt främst på grund av avskrivningar. Utan avskrivningar hade resultatet varit positivt. Eftersom avskrivningar är oundvikligt, planeras inga åtgärder.

Föreningen kan behöva höja avgifterna framöver för att kunna finansiera framtida investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	40 248 623	-	280 948	40 529 571
Upplåtelseavgifter	6 116 729	-	769 052	6 885 781
Fond, yttre underhåll	4 628 016	-	-247 000	4 381 016
Egna bostadsrätter	-3 847 665	-	-	-3 847 665
Balanserat resultat	4 416 004	-617 446	247 000	4 045 558
Årets resultat	-617 446	617 446	-636 075	-636 075
Eget kapital	50 944 261	0	413 925	51 358 187

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 045 558
Årets resultat	-636 075
Totalt	3 409 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	247 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-12 232
Balanseras i ny räkning	3 174 715
	3 409 483

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 621 391	3 585 268
Övriga rörelseintäkter	3	1 010	9 762
Summa rörelseintäkter		3 622 401	3 595 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 905 774	-1 755 625
Övriga externa kostnader	9	-259 471	-187 270
Personalkostnader	10	-148 075	-166 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 147 716	-1 147 716
Summa rörelsekostnader		-3 461 036	-3 256 853
RÖRELSERESULTAT		161 365	338 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 193	62 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-835 633	-1 017 840
Summa finansiella poster		-797 440	-955 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-636 075	-617 446
ÅRETS RESULTAT		-636 075	-617 446

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	71 967 296	73 066 484
Markanläggningar	13	20 359	68 887
Summa materiella anläggningstillgångar		71 987 655	73 135 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 987 655	73 135 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 797	21 278
Övriga fordringar	14	2 734 549	1 558 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 812	33 635
Summa kortfristiga fordringar		2 828 157	1 613 323
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 742 736	1 742 736
Summa kassa och bank		1 742 736	1 742 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 570 893	3 356 059
SUMMA TILLGÅNGAR		76 558 548	76 491 430

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 567 687	42 517 687
Fond för yttre underhåll		4 381 016	4 628 016
Summa bundet eget kapital		47 948 703	47 145 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 045 558	4 416 004
Årets resultat		-636 075	-617 446
Summa fritt eget kapital		3 409 483	3 798 558
SUMMA EGET KAPITAL		51 358 187	50 944 261
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 305 240	10 187 470
Summa långfristiga skulder		12 305 240	10 187 470
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 285 430	14 742 210
Leverantörsskulder		119 923	116 887
Skatteskulder		0	4 733
Övriga kortfristiga skulder		47 468	77 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	442 300	418 037
Summa kortfristiga skulder		12 895 121	15 359 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 558 548	76 491 430

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	161 365	338 178
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 147 716	1 147 716
	1 309 081	1 485 894
Erhållen ränta	9 854	62 216
Erlagd ränta	-807 268	-1 030 744
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	511 667	517 366
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 698	-17 331
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-36 162	363 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	467 807	864 014
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 050 000	1 590 000
Amortering av lån	-339 010	-1 387 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	710 990	202 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 178 797	1 066 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 094 708	2 028 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 273 504	3 094 708

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pastorn 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Balkonger	3,33 %
Dörrar & portar	2,60 %
Fasader	3,33 %
Fönster	2,12 %
Hissar	2,50 %
Stomme och grund	0,83 - 7,00 %
Byggnad	2,00 - 8,37 %
Yttertak	2,50 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Markanläggningar	10,90 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 927 197	2 784 054
Hysesintäkter, bostäder	184 840	289 479
Hysesintäkter, lokaler	171 973	172 090
Hysesintäkter, p-platser	317 473	297 454
Övriga intäkter	17 103	37 856
Kabel-TV/Bredband	2 805	4 335
Summa	3 621 391	3 585 268

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-2
Övriga intäkter	1 010	9 764
Summa	1 010	9 762

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	401 117	468 234
Besiktning och service	45 686	21 971
Trädgårdsarbete	25 940	5 082
Övrigt	75 740	11 506
Snöskottning	25 222	11 990
Summa	573 704	518 782

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 684	11 539
Bostäder	691	21 933
Lokaler	0	-1 152
Tvättstuga	31 664	1 566
Trapphus/port/entr	691	4 143
Källarutrymmen	1 382	0
Soprum/miljöanläggning	13 836	4 264
Dörrar och lås/porttele	18 513	74 673
Övriga gemensamma utrymmen	0	-95
VA	5 139	12 003
Värme	345	-1 554
Ventilation	53 622	6 575
El	4 502	15 966
Hissar	73 888	58 847
Tak	2 770	679
Fasader	3 521	0
Fönster	1 382	0
Garage och p-platser	5 325	26 850
Försäkringsärende/vattenskada	0	12 737
Temp. rep und eller projekt	21 707	0
Summa	240 663	248 974

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	9 002	0
Soprum/miljöanläggning	3 231	0
Summa	12 232	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	89 116	87 100
Uppvärmning	473 832	464 970
Vatten	207 715	161 208
Sophämtning	53 402	53 978
Summa	824 065	767 256

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 771	49 738
Kabel-TV	65 125	48 595
Arvode teknisk förvaltning	17 769	0
Samfällighet	2 975	2 975
Fastighetsskatt	117 470	119 304
Summa	255 110	220 612

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	25 023	7 133
Övriga förvaltningskostnader	139 747	56 355
Juridiska kostnader	33 829	40 400
Revisionsarvoden	19 250	18 800
Ekonomisk förvaltning	0	29 798
Konsultkostnader	41 622	34 785
Summa	259 471	187 270

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	112 678	126 500
Sociala avgifter	35 397	39 742
Summa	148 075	166 242

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	835 633	1 016 795
Övriga räntekostnader	0	1 045
Summa	835 633	1 017 840

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 851 565	82 851 565
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 851 565	82 851 565
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 785 081	-8 685 893
Årets avskrivning	-1 099 188	-1 099 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 884 269	-9 785 081
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 967 296	73 066 484
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 496 528</i>	<i>17 496 528</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 785 000	41 447 000
Taxeringsvärde mark	26 170 000	25 370 000
Summa	65 955 000	66 817 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	445 183	445 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	445 183	445 183
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-376 296	-327 768
Årets avskrivning	-48 528	-48 528
Utgående ackumulerad avskrivning	-424 824	-376 296
Utgående restvärde enligt plan	20 359	68 887

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	203 070	200 718
Skattefordringar	710	802
Övriga fordringar	0	4 918
Nabo Klientmedelskonto	1 473 272	776 371
Borgo	1 057 497	575 601
Summa	2 734 549	1 558 410

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 610	0
Försäkringspremier	17 565	16 651
Kabel-TV	16 557	16 268
Förvaltning	740	716
Inkomsträntor	28 340	0
Summa	68 812	33 635

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-06-23	2,47 %	4 981 610	5 100 930
Swedbank	2026-02-28	2,45 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-06-18	4,29 %		5 160 940
Swedbank	2025-06-18	4,29 %		2 621 020
Swedbank	2026-06-17	4,09 %	5 086 540	5 160 940
Swedbank	2026-02-28	2,53 %	1 880 000	1 880 000
Swedbank	2026-02-28	2,53 %	2 005 850	2 005 850
SBAB	2027-05-11	2,62 %	2 531 530	
SBAB	2027-05-11	2,62 %	5 105 140	
Summa			24 590 670	24 929 680
Varav kortfristig del			12 285 430	14 742 210

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 653 470 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	7 743	7 263
Uppvärmning	61 376	62 236
Utgiftsräntor	76 955	48 590
Förutbetalda avgifter/hyror	296 226	299 948
Summa	442 300	418 037

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 884 000	26 884 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av parkeringsavgifterna. Inväntar besked gällande moms på parkeringar. Därefter ska alla kontrakt skrivas om.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Helsingborg

Daniel Rikard Larsson Persson
Styrelseledamot

Emma Sjunnesson
Styrelseledamot

Katarina Persson
Ordförande

Per Adolfsson
Styrelseledamot

Renée Wendel Tofftin
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 16:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 12:16

DOCUMENT ID:

rkDOb_PpbG

ENVELOPE ID:

Bk8_Z_wT-x-rkDOb_PpbG

DOCUMENT NAME:

Brf Pastorn 7, 769615-6749 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

dd28e6493d33aa3cc541a81b20406616d199f1cf1c8412

8793b0a354200cb9c1e5f895731dca672dfcaf56fb3e884

824a4083ffde11a6fbe31dbed498ebcf63e

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA KRISTINA SJUNN ESSON sjunnesson.emma@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:23 23.04.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.104.62
2. KATARINA PERSSON iapersson@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:04 23.04.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.67.118
3. PER ADOLFSSON paadolfsson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:08 23.04.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.182.21.159
4. RENÉE WENDEL TOFFTIN renee.wendel@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:45 23.04.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.18
5. Daniel Rikard Larsson Persson daniellarssonpersson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:14 23.04.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 195.60.68.7
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:24 23.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.3

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Bostadsrättsföreningen Pastorn 7, org.nr 769615–6749.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pastorn 7 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pastorn 7 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår 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 prövar 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 16:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 12:16

DOCUMENT ID:

rkPdZuD6bg

ENVELOPE ID:

r1lLu-dPa-e-rkPdZuD6bg

DOCUMENT NAME:

RB Pastorn 7 2025 PJN.pdf

2 pages

SHA-512:

9c257dd0b781d27fe445775a0568a1ce4a99b46572fc7c
551c3253c2439553798d360d030b93c13f1f182cfc0d17
e7e8adb0f73aab29a058b2af0dd5666792ed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	23.04.2026 16:25	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	23.04.2026 16:25	Low	IP: 208.56.29.51

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

Attachments

No attachments 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

 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