

Årsredovisning

för

Brf Priorn

719500-0182

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Brf Priorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtesle får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och innehar marken med äganderätt. Föreningen har vid utgången av räkenskapsåret ingen aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Rådek KB, Katrineholm.

Lokalvårdare är Ann-Marie Persson.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Göte Andersson
Styrelseledamot	Eva Insulander Dennis Wallerström
Suppleant	Jan-Erik Fridström
Valberedning	Maie Reinart, Anders Svensson
Revisor	Cornelia Petersen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Den andrahandsuthyrning som beviljades föregående år är fortsatt aktuell.

Under året har styrelsen hållit i 12 stycken protokollförda sammanträden. Årstmöten hölls den 24 november 2024.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två av föreningens lån har förfallit, ett den 28 juni och ett 30 juni. I båda fallen så har vi erhållit samma villkor som föregående år d.v.s. Stibor +0,47% respektive +0,55%.

Hissen på Klostergatan 19 havererade och fånget måste bytas och med ombesiktning kostade detta 64 000 kr.

Kostnaderna för vatten och avlopp har ökat med 31 000 kr dels genom prishöjning men även genom ökad förbrukning.

Solör meddelade en höjning av priset med 19% från 2025-01-01 fjärrvärmekostnaderna ökade då med 24 000 kr till drygt 235 000 kr.

Delar av gavlarna på båda husen har putsats och målats till en kostnad av 23 000 kr.

Eskilstuna Ventilationsrensning har gjort en rensning av våra båda fastigheters samtliga ventilationskanaler och utökat ventilationen i två lägenheter. Kostnader inkl. dubbla radonmätningar drygt 26 000 kr. Trots åtgärder så har vi fortfarande för höga radonhalter i dessa två lägenheter. Ytterligare åtgärder måste vidtas under hösten 2025.

Föreningen har köpt in en hjärtstartare, kostnad 14 600 kr.

Medlemsinformation

Vid årets utgång var medlemsantalet 22 stycken fördelat på 10 lägenheter och 4 lokaler.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Priorn 2
Adress:	Klostergatan 19 och Storgatan 14, Strängnäs
Byggår:	1952-1953
Taxeringsvärde:	15 953 000 kr varav byggnadsvärde 10 518 000 kr
Lägenhetsfördelning:	10 lägenheter fördelade i två huskroppar
Total boyta:	999 kvm
Total lokalyta:	562 kvm
Total yta garage och P-platser:	295 kvm
Fastighetens areal:	1 257 kvm

Lägenhetsfördelning

3 rum och kök	6 st
4 rum och kök	4 st

P-anläggning

Garage	5 st
P-platser	9 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	892	773	680	638	638
Resultat efter finansiella poster	-77	-64	-42	-311	-56
Soliditet (%)	31,3	32,1	33,9	33,7	39,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	545	473	415	391	391
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 576	2 576	2 576	2 576	2 307
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 063	3 063	3 063	3 063	2 743
Sparande per kvm (kr/kvm)	67	18	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5,6	6,5	7,4	7,8	7,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	184	154	127	130	131
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,3	88,3	95,3	95,2	95,8

Upplysning vid förlust

Oförutsedda, ej återkommande, utgifter för underhåll och reparation har bidragit till årets förlust. Räntan på lånen har sänkts till nästa räkenskapsår vilket kommer ha en positiv påverkan på resultatet. Föreningen planerar ingen höjning av avgifterna då budgeten för nästkommande inte ger någon indikation på att detta skulle behövas.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond fast. underhåll	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 800	412 537	3 264 000	-1 250 377	-64 412	2 406 548
Disposition av föregående års resultat:				-64 412	64 412	0
Avsättning underhållsfond		18 386		-18 386		0
Årets resultat					-76 741	-76 741
Belopp vid årets utgång	44 800	430 923	3 264 000	-1 333 175	-76 741	2 329 807

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 333 176
årets förlust	-76 741
	-1 409 917

behandlas så att

fastighetsunderhåll om 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus	18 386
i ny räkning överföres	-1 428 303
	-1 409 917

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	891 876	772 828
Övriga rörelseintäkter		507	63 314
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		892 382	836 142
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-711 535	-669 163
Personalkostnader	4	-31 764	-27 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-89 423	-89 423
Summa rörelsekostnader		-832 722	-786 462
Rörelseresultat		59 660	49 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 993	10 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 394	-124 776
Summa finansiella poster		-136 401	-114 092
Resultat efter finansiella poster		-76 741	-64 412
Resultat före skatt		-76 741	-64 412
Årets resultat		-76 741	-64 412

Balansräkning	Not 1	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 512 000	3 512 000
Förbättringsutgifter på annans fastighet		2 963 886	3 053 309
Summa materiella anläggningstillgångar		6 475 886	6 565 309
Summa anläggningstillgångar		6 475 886	6 565 309
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		159 266	143 738
Övriga fordringar		1 005	1 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 027	25 493
Summa kortfristiga fordringar		182 298	171 040
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		781 275	752 159
Summa kassa och bank		781 275	752 159
Summa omsättningstillgångar		963 573	923 199
SUMMA TILLGÅNGAR		7 439 459	7 488 508

Balansräkning	Not 1	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 800	44 800
Uppskrivningsfond		3 264 000	3 264 000
Fond för yttre underhåll		430 923	412 537
Summa bundet eget kapital		3 739 723	3 721 337
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 333 176	-1 250 378
Årets resultat		-76 741	-64 412
Summa fritt eget kapital		-1 409 916	-1 314 790
Summa eget kapital		2 329 807	2 406 547
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	1 677 197
Summa långfristiga skulder		0	1 677 197
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 781 697	3 104 500
Förskott från kunder		0	95 101
Leverantörsskulder		51 668	30 118
Skatteskulder		931	2 322
Övriga skulder		9 727	7 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 629	165 006
Summa kortfristiga skulder		5 109 652	3 404 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 439 459	7 488 508

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-76 741	-64 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		89 423	89 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 682	25 011
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 528	-143 588
Förändring av kortfristiga fordringar		4 270	-23 519
Förändring av leverantörsskulder		21 550	-3 417
Förändring av kortfristiga skulder		1 683 339	205 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 706 313	59 680
Finansieringsverksamheten			
Omvandling till kortfristiga skulder		-1 677 197	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 677 197	0
Årets kassaflöde		29 116	59 680
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		752 159	692 479
Likvida medel vid årets slut		781 275	752 159

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,65%
-----------	-------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	491 286	427 143
Lokalhyror	104 924	90 749
Momspliktiga lokaler	253 909	220 335
Garagehyror	25 920	21 600
Bilplatshyror med el	15 840	12 860
Faktureringsavgifter	0	150
Öres- och kronutjämning	-4	-9
	891 875	772 828

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	22 991	22 160
Värme	235 632	211 712
Vatten & avlopp	82 769	51 646
Renhållning	17 343	17 184
Snöröjning	14 635	11 779
Reparation & underhåll	74 649	153 931
Hisskostnader	81 149	17 011
Larm, hiss, porttelefon	0	159
Kommuntal fastighetsavgift	51 851	50 909
Fastighetsförsäkringspremie	27 170	23 169
Gemensam tv-anläggning	17 316	18 468
Planerat underhåll	0	35 922
Övriga föreningskostnader	18 067	3 512
Administrationskostnader	64 808	59 286
Extern revisionskostnad	0	-10 000
Bankkostnader	3 155	2 315
	711 535	669 163

Not 4 Medelantalet anställda

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	9 640 683	9 640 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 640 683	9 640 683
Ingående avskrivningar	-3 075 374	-2 985 951
Årets avskrivningar	-89 423	-89 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 164 797	-3 075 374
Utgående redovisat värde	6 475 886	6 565 309
Bokfört värde byggnader	2 963 886	3 053 309
Bokfört värde mark	3 512 000	3 512 000
	6 475 886	6 565 309

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Stadshypotek 348580	1,62	2026-06-30	1 677 197	1 677 197
Stadshypotek 363607				1 427 500
Stadshypotek 363629				1 677 000
Stadshypotek 369820	2,677	2025-09-30	1 427 500	0
Stadshypotek 369821	2,756	2025-09-30	1 677 000	0
			4 781 697	4 781 697
Kortfristig del av långfristig skuld			4 781 697	3 104 500

Alla tre lån ska omförhandlas 2026-06-30

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	4 785 000	4 785 000
	4 785 000	4 785 000

Årsredovisningen beslutades 2025-10-02

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Göte Andersson
Ordförande

Dennis Wallerström

Eva Insulander

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cornelia Petersen
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Priorns räkenskaper för tiden 2024-07-01 – 2025-06-30 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, och det kvarstående värdet på bankkontot har kontrollerats.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Strängnäs 2025-10-01

Cornelia Petersen

Vald revisor av föreningsstämman 2022



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.10.2025 20:12

SENT BY OWNER:

Ida Nyman • 02.10.2025 11:37

DOCUMENT ID:

H1zv0wainlx

ENVELOPE ID:

S1-P0PTonge-H1zv0wainlx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Priorn 240701-250630.pdf

14 pages

SHA-512:

f3bcc2a1dc33036d7f2f9c40361ed29ec16cc3cbc9dce56
77a6f7e1dfae908cf731f238f36d880fb4895649409477d
6f934ccd5d42330148fe68bcb87659628d

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. GÖTE CURT IVAR ANDERSSON anderssongote3@gmail.com	 Signed Authenticated	02.10.2025 13:39 02.10.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/02/07) IP: 31.208.58.100
2. DENNIS GUNNAR WALLE RSTRÖM dennis.wallerstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	02.10.2025 17:07 02.10.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/05) IP: 83.249.213.28
3. EVA KRISTINA INSULANDER eva.kr.insulander@gmail.com	 Signed Authenticated	03.10.2025 16:31 03.10.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/16) IP: 213.67.100.222
4. CORNELIA PETERSEN cornelia.petersen@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.10.2025 20:12 03.10.2025 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/08) IP: 83.187.160.16

* 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

⚙️ 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