

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Prosten
717000-0173
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Byggnaderna byggdes av Byggnadsfirman Sven Andersson AB under åren 1963-1964, ligger i Upplands-Bro kommun och har beteckningen Prästgården 1:49. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Protector.

Föreningens byggnader är 5 trevåningshus med 108 lägenheter som upplåts som bostadsrätt och 2 lokaler. Till byggnaden hör också 94 parkeringsplatser samt 28 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 4 gästparkeringsplatser. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Den totala ytan uppgår enligt taxeringsbesked till 8 143 m², varav 6 549,5 m² utgör lägenhetsyta, 74 m² utgör lokaler och 1 520 m² utgör garage och källarförråd.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Protector.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

65 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Föreningens lokaler:

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

1. Monicas Salong, 64 m² lokal löptid t o m 2024-09-30
2. Jessi Hårstudio, 64 m² lokal löptid t o m 2026-10-31
3. Privatperson, 10 m² extra förråd löptid t o m 2029-04-01

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastigheter beräknas enligt underhållsplanen till

16 000 000 kr den närmaste 10-årsperioden.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Upplands-Bro kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering/underhåll av fastighet

- Elstambyte har genomförts av CASA Entreprenad AB.
- Borttagning och bortforsling av gamla TV-antennen och dess ställning samt skrapning och målning av ventilationshuvorna har utförts.
- Årlig brandskyddsgenomgång har utförts.
- Upplands-Bro kommuns miljöinspektion har utförts där föreningen blev godkänd utan anmärkningar.
- Service av samtliga garageportar har utförts.
- Den gamla gungställningen i lekparken mellan A- och B-huset underkändes vid besiktning och har ersatts med en ny i metall.
- Lekstuga och klätterställning i parken utanför C-huset har rivits på grund av skador.

Skador

- Två fönster har fått bytas ut; ett i A-huset och ett i D-huset.
- Vattenskada i en lägenhet i A-huset.

Övrigt

- Styrelsen har genomfört regelbundna brandskyddsronder var tredje månad samt månatliga genomgångar av fastigheterna enligt schema.
- Ny hyresgäst i lokalen på Målarvägen 4 med ett kontrakt på 2 år
- Cykelrensning med bortforsling av cyklar har genomförts.
- Nytt bastuaggregat i bastun på Lantmätarvägen 31.
- Nya laddboxar (16 stycken) har installerats.
- Grillfest anordnades för att fira föreningen som fyllde 60 år.
- Från 2024-01-01 höjdes avgiften med 10%.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<u>Namn</u>	<u>Vald t o m stämma år</u>	<u>Funktion</u>
Mikael Irmseel	2026	Ordförande
Karolina Heiskanen	2025	Sekreterare
Emma Ryd	2026	Ledamot

Hanna Heiskanen	2026	Ledamot
Göran Andersson	2025	Ledamot
Marcus Pampin	2025	Suppleant
Anna Karlqvist	2025	Suppleant
Elin Törlind	2025	Suppleant

Styrelsen har under året haft 24 protokollförda sammanträden.
En ordinarie föreningsstämma har ägt rum (2024-04-25) med 16 medlemmar.

Firmatecknare

Hanna Heiskanen och Mikael Irmseil i förening eller en av dem i förening med en av Emma Ryd, Göran Andersson eller Karolina Heiskanen.

Valberedning

Tre representanter från föreningen; Ulla Forsberg, Hannele Suuronen och Cajsa Falk (sammankallande).

Revisor

Sanna Lindqvist, Revisor, Borev Revision AB
Peter Lindqvist, Revisorssuppleant, Borev Revision AB

Förvaltning

Bokföringen har utförts av styrelsen genom Hanna Heiskanen.

Fastighetsskötare

Fastighetsskötseln utförs av styrelsen. Skötsel av utomhusmiljö har utförts av Assars Trädgårdstjänst som även sköter vinterunderhållet samt beskärning av träd och buskar.

Städningen har utförts av Sirinan Ranmo.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut är medlemsantalet 128 stycken. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse genomförts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 565	4 219	3 885	3 708
Resultat efter finansiella poster	-4 441	356	31	61
Soliditet (%)	neg	17,7	16,1	15,7
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter *	89,6	88,9	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) **	625	572	477	456
Energikostnad per kvm (kr/kvm) *	173	152	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm) *	91	109	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) *	1 629	1 153	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	2 026	1 433	0	0
Räntekänslighet (%) *	3,2	2,5	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Följande nyckeltal lämnas för första gången i år 2023 varför jämförelsen bakåt är 0.

** Gällande nyckeltalet för årsavgift /br-yta har beräkningsgrunden ändrats fr o m i år 2023, därmed är nyckeltalet bakåt ej jämförbart.

Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Upplysning vid förlust

På grund av den ekonomiska situationen har styrelsen valt att skjuta fram kostsamma ej akuta åtgärder i underhållsplanen. För att finansiera det framtida underhållet kommer troligtvis både en höjning av medlemsavgifter behövas och nya lån tecknas. Ingen höjning av medlemsavgifter för 2025 är annu beslutad. En sådan höjning beslutas i så fall av styrelsen på kommande styrelsemöte.

De två lånen med förfallodatum 2025-03-30 är nu tecknade med 2 års bindningstid och en ränta på 3,33% mot tidigare 4,19%.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	428	1 827	3 463	-3 744	356	2 330
Reservering till yttre fond,			630	-630		0
Balansering av föregående års resultat:				356	-356	0
					-4 441	-4 441
Belopp vid årets utgång	428	1 827	4 093	-4 018	-4 441	-2 111

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 018 045
årets förlust	-4 440 512
	-8 458 557

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 700 000
ianspråktagande av underhållsfond	-3 462 778
i ny räkning överföres	-7 695 779
	-8 458 557

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 564 846	4 219 392
Övriga rörelseintäkter		131 960	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 696 806	4 219 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 656 094	-2 661 207
Övriga externa kostnader	4	-211 939	-150 127
Personalkostnader		-463 222	-456 590
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-412 482	-445 274
Summa rörelsekostnader		-8 743 737	-3 713 198
Rörelseresultat		-4 046 931	506 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 097	73 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 678	-223 609
Summa finansiella poster		-393 581	-150 042
Resultat efter finansiella poster		-4 440 512	356 152
Resultat före skatt		-4 440 512	356 152
Årets resultat		-4 440 512	356 152

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 796 400	8 178 530
Inventarier, verktyg och installationer	6	590 663	357 095
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	453 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 840 063	8 535 625
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	0
Andra långfristiga fordringar		3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 600	3 600
Summa anläggningstillgångar		8 843 663	8 539 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		745 943	733 212
Övriga fordringar	8	38 831	42 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 317	166 677
Summa kortfristiga fordringar		981 091	942 104
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 719 880	3 662 821
Summa kassa och bank		2 719 880	3 662 821
Summa omsättningstillgångar		3 700 971	4 604 925
SUMMA TILLGÅNGAR		12 544 634	13 144 150

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		427 587	427 587
Upplåtelseavgift		1 827 413	1 827 413
Fond för yttre underhåll		4 092 947	3 462 778
Summa bundet eget kapital		6 347 947	5 717 778
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 018 045	-3 744 028
Årets resultat		-4 440 512	356 152
Summa fritt eget kapital		-8 458 557	-3 387 876
Summa eget kapital		-2 110 610	2 329 902
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 000 000	5 265 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	5 265 000
Kortfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 265 000	4 120 000
Leverantörsskulder		39 228	79 410
Övriga skulder		16 458	15 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 334 558	1 334 745
Summa kortfristiga skulder		6 655 244	5 549 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 544 634	13 144 150

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 440 512	356 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		412 482	445 274
Betald skatt		3 384	6 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-4 024 646	807 867
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 731	-62 079
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 640	-288 950
Förändring av leverantörsskulder		-40 182	-44 510
Förändring av kortfristiga skulder		1 178	249 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 106 021	661 623
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-716 920	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-716 920	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		8 000 000	0
Amortering av lån		-4 120 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 880 000	0
Årets kassaflöde		-942 941	661 623
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 662 821	3 001 199
Likvida medel vid årets slut		2 719 880	3 662 822

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjande period enligt en linjär avskrivningsplan varvid nedan angivna avskrivningstider har tillämpats.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Byggnader	50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	20-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter *

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) **

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

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.

Räntekänslighet (%) *

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 760 995	3 419 171
Hysesintäkter	434 324	436 716
Överlåtelse, pantsättning och kravavgifter	15 109	17 780
Intäkter andrahandsuthyrning	25 233	16 541
Bredband, tv	329 184	329 184
	4 564 845	4 219 392

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredband och källarförråd.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Tvättstuga	4 582	8 453
Yttre underhåll	5 010 835	545 167
Inre underhåll	362 878	6 968
Värme	780 146	780 017
El	158 669	145 819
Sophämtning och vatten	594 922	481 201
Försäkring	163 007	139 586
Fastighetsskatt/avgift	183 090	178 662
Bredband	397 965	375 334
	7 656 094	2 661 207

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrativa kostnader	136 862	75 759
Revisionsarvode	25 800	46 000
Tele & porto	2 431	262
Övriga poster	6 796	28 106
Självrisker	40 050	0
	211 939	150 127

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 044 772	19 044 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 044 772	19 044 772
Ingående avskrivningar	-10 866 242	-10 484 212
Årets avskrivningar	-382 030	-382 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 248 272	-10 866 242
Utgående redovisat värde	7 796 500	8 178 530
Taxeringsvärden byggnader	60 315 000	60 315 000
Taxeringsvärden mark	27 390 000	27 390 000
	87 705 000	87 705 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 181 365	2 181 365
Inköp	263 920	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 445 285	2 181 365
Ingående avskrivningar	-1 824 270	-1 761 026
Årets avskrivningar	-30 352	-63 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 854 622	-1 824 270
Utgående redovisat värde	590 663	357 095

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående redovisat värde	3 600	3 600

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	38 831	42 215
	38 831	42 215

Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens fastighetslån om 13 265 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 000 000	5 265 000
	8 000 000	5 265 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 265 000	4 120 000
	5 265 000	4 120 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	0,95	2024-06-01	4 000 000		4 000 000	0
Stadshypotek	4,190	2025-03-30	1 385 000		120 000	1 265 000
Stadshypotek	4,190	2025-03-30	4 000 000			4 000 000
Stadshypotek	4,000	2026-03-01		4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	3,900	2026-06-01		4 000 000		4 000 000
			9 385 000	8 000 000	4 120 000	13 265 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.
Lån som förfaller under kommande räkenskapsår: 5 265 000 kr.
Planderad amortering kommande räkenskapsår: 120 000 kr

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	13 375 000	11 217 000
	13 375 000	11 217 000

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	453 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 000	0
Utgående redovisat värde	453 000	0

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Irmsehl
Ordförande

Karolina Heiskanen

Emma Ryd

Hanna Heiskanen

Göran Andersson

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

Sanna Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

