

Årsredovisning för

Brf Prästkragen

778000-1421

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Prästkragen, 778000-1421, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Prästkragen 1 och Solvändan 1 i Västerås kommun med adress Solvändegatan 4A-E, 6A-F, Vitmåragatan 7A-F, 9A-F, 11A-F samt Prästkragegatan 2A-D, 4A-D och 6A-D.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

30 st 3 r o k

4 st 4 r o k

1 st 5 r o k

5 st 6 r o k

Byggnaderna samt lägenheternas totalyta är 3 799 kvadratmeter. Nybyggnadsår 1953, värdeår 1953 och 1981.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde via Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2033.

Redovisningsvaluta SEK.

Genomförda åtgärder:	År
Byte altandörrar	1995
Byte expansionskärl	1998
Byte avloppsstammar och vattenledningar	1999
Renovering av badrum	1999
Byte källardörrar	2002
Renovering samtliga fönster	2007
Utbyte värmeväxlare	2007
Byte av taktegel	2012-2013
Avloppsstammar spolade	2016
Renovering källartrappor	2016
Byte av ljuskällor till LEDbelysning	2017
Nya tvättmaskiner	2017
Stegar vid takluckorna på alla vindar	2017
Målning av fönster	2019
Markarbeten	2019
Förberett för laddstolpar till elbil	2020
Byte av befintlig vatten- och värmeanläggning, nya termostater på element	2022
Dränering Solvändegatan 6A	2024

Föreningen har avtal med:
Ekonomisk förvaltning
Kabel-tv
El, värme, vatten
Renhållning
Fastighetsförsäkring

MARK Fastighet Mälardalen AB
Tele2
Mälarenergi AB
VAFAB Miljö
Länsförsäkringar

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Hammarsten	Ordförande	2026
Anna Andersson	Kassör	2026
Frida Jalkenäs	Sekreterare	2025
Jan Nilsson	Ledamot	2026
Rolf Bergman	Ledamot	2025
Oscar Pettersson	Suppleant	2025
Ann-Katrin Lövgren	Suppleant	2025
Ulf Olsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden och ett konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Helena Flodin	Ordinarie
Maria Johansson	Ordinarie
Torbjörn Meyer	Suppleant
Ulla-Stina Sundqvist	Suppleant

Valberedning

Mikael Linderot
Pär Lövgren

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-04-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonåtgärder och nya mätningar har gjort att de sista lägenheterna nu har godkända värden.

Dränering av gaveln på Solvändegatan 6A.

Föreningens ekonomi

Föreningens avgifter höjdes med 3% från 2024-01-01 samt 3% från 2024-07-01.

Det finns tre lån hos Nordea Hypotek, alla har omsättningsdatum under 2025.

Kassaflöde

	2024	2023
Vid årets början	2 913 688	2 404 222
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 753 391	2 619 687
Finansiella intäkter	34 129	28 936
Ökning kortfristiga skulder	54 369	
Inbetalda insatser, såld lokal		199 999
	2 841 889	2 848 622
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-1 750 099	-1 445 184
Finansiell kostnader	-636 182	-626 067
Minskning av långfristiga skulder	-283 656	-212 656
Minskning av kortfristiga skulder		-39 880
Ökning av kortfristiga fordringar	-3 328	-3 948
Uttag medl reparationsfond	-10 986	-11 420
	-2 684 251	-2 339 155
Likvida medel vid årets slut	3 071 326	2 913 688
Årets förändring av likvida medel	157 638	509 466

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 40 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 68 (69) st.

Under räkenskapsåret har 1 (5) st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	719	692	671	645
Årsavgift (%) andel av totala rörelseintäkter	100	99		
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	5785	5900	5975	6050
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5785	5860		
Energikostnad per kvm totalyta, kr	255	250		
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	201	184	188	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	14	14
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	35	34	32
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	167	165	83	64
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	8	8		
Sparande per kvm boyta av tot int, kr	106	152		
Nettoomsättning, tkr	2741	2620	2542	2449
Resultat efter finansiella poster, tkr	136	313	-1455	569
Soliditet, %	4	4	1	7

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensam el till gemensamma ytor. Varje lägenhet har egen elmåtaer och betalar sin egen hushållsel. Lägenheter med elbilsaddare betalar dess el själv.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	379 090			379 090
Fond för yttre underhåll	728 000	114 000		614 000
Summa bundet eget kapital	1 107 090			993 090
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-229 648	-114 000	312 504	-428 152
Årets resultat	136 303	136 303	-312 504	312 504
Summa fritt eget kapital	-93 345			-115 648
Summa eget kapital	1 013 745			877 442

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	136 302
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-115 647
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 000
Summa balanserat resultat	-93 345
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-93 345

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	2 740 849	2 619 516
Övriga rörelseintäkter		12 542	170
		2 753 391	2 619 686
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-320 560	-79 048
Driftskostnader	3	-1 267 926	-1 164 831
Övriga externa kostnader	4	-90 086	-133 942
Personalkostnader	5	-71 527	-67 364
Avskrivningar	6	-264 936	-264 866
		-2 015 035	-1 710 051
RÖRELSERESULTAT		738 356	909 635
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		34 128	28 936
Räntekostnader		-636 182	-626 067
		-602 054	-597 131
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 302	312 504
ARETS RESULTAT		136 302	312 504

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 486 070	20 746 611
Maskiner och inventarier	8	4 395	8 790
		<u>20 490 465</u>	<u>20 755 401</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		4 550	4 550
		<u>4 550</u>	<u>4 550</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 495 015</u>	<u>20 759 951</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		336	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 812	36 608
		<u>40 148</u>	<u>36 820</u>
Kassa och bank		<u>3 071 326</u>	<u>2 913 688</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 111 474</u>	<u>2 950 508</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 606 489</u>	<u>23 710 459</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		379 090	379 090
Fond för yttre underhåll	10	728 000	614 000
		<u>1 107 090</u>	<u>993 090</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-229 648	-428 152
Årets resultat		136 302	312 504
		<u>-93 346</u>	<u>-115 648</u>
Summa eget kapital		<u>1 013 744</u>	<u>877 442</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	25 135	36 121
		<u>25 135</u>	<u>36 121</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	-	15 373 872
		<u>-</u>	<u>15 373 872</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 976 872	6 886 656
Leverantörsskulder		207 683	202 241
Skatteskulder		-21	659
Övriga skulder		29 034	27 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	354 042	306 377
		<u>22 567 610</u>	<u>7 423 024</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 606 489</u>	<u>23 710 459</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4).

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast framräknad med hänsyn till de planerade amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	59 år	59 år
Fastighetsförbättringar	12-40 år	12-40 år
Maskiner & Inventarier	5-10 år	5-10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgifter och Hyror

	2024	2023
Årsavgifter	2 733 249	2 609 716
Hysesintäkter	7 600	9 800
Summa	2 740 849	2 619 516

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	7 405	7 145
Snöröjning / sandning	6 250	
Parkering/garagekostnader		453
Gård	5 487	2 941
Brandskydd	3 964	3 711
Summa	23 106	14 250

Reparationer

Tvättstuga	223	
Entré/trapphus	2 470	
Lås	458	
VVS	24 356	7 484
Värmeanläggning/undercentral		3 578
Ventilation	21 869	
Elinstallation	8 374	14 074
Hus kropp utvändigt	2 633	
Tak	7 416	
Fasad	38 201	10 481
Mark/gård/utemiljö	9 427	4 650
Vattenskada		16 249

Övrigt	14 164	8 281
Summa	129 591	64 797

Periodiskt underhåll	2024	2023
Mark/gård/utemiljö	167 863	
Summa	167 863	

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	320 560	79 048
-----------------------------------	----------------	---------------

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader	2024	2023
El	62 889	60 965
Värme	762 525	697 777
Vatten	143 233	133 891
Sophämtning/renhållning	60 498	58 896
Grovsopor	26 346	17 828
Summa	1 055 491	969 357

Övriga driftskostnader

Försäkring	102 051	90 056
Samfällighetsavgift	2 500	1 800
Kabel-tv	44 324	42 178
Summa	148 875	134 034

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	63 560	61 440
Summa	63 560	61 440

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	1 267 926	1 164 831
-------------------------------	------------------	------------------

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	950	2 037
Juridiska åtgärder		13 500
Föreningskostnader	6 811	18 285
Styrelseomkostnader	800	800
Förvaltningskostnader	69 728	60 406
Förvaltningskostnader, övriga	4 263	4 121
Administration	3 544	3 442
Korttidsinventarier	3 990	10 101
Konsultarvoden		21 250
Summa	90 086	133 942

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 551	40 974
Revisionsarvoden	4 092	4 092
Övriga arvoden	7 660	8 400
Sociala kostnader	16 224	13 898
Summa	71 527	67 364

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2024	2023
Byggnad	124 398	124 296
Förbättringar	136 143	136 175
Maskiner	4 395	4 395
Summa	264 936	264 866

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	29 310 912	29 310 912
Utgående anskaffningsvärde	29 310 912	29 310 912

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-8 564 301	-8 303 830
Årets avskrivningar enligt plan	-260 541	-260 471
Utgående avskrivning enligt plan	-8 824 842	-8 564 301

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 486 070	20 746 611
	14 235 000	14 235 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 828 000	21 828 000
Taxeringsvärde mark	7 432 000	7 432 000
	29 260 000	29 260 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	21 760 000	21 760 000
Lokaler	68 000	68 000
	21 828 000	21 828 000

Not 8

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	276 298	276 298
Utgående anskaffningsvärde	276 298	276 298

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-267 508	-263 113
Årets avskrivning enligt plan	-4 395	-4 395
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271 903	-267 508

Redovisat restvärde vid årets slut

	4 395	8 790
--	--------------	--------------

Not 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	26 176	23 028
Kabel-tv	11 136	11 080
Garageföreningen	2 500	2 500
	39 812	36 608

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2024	2023
Vid årets början	614 000	1 702 403
Reservering enligt stadgar	114 000	114 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 202 403
Vid årets slut	728 000	614 000

Not 11

MEDLEMMARNAS REPARATIONSFOND

	2024	2023
Vid årets början	36 121	47 541
lanspråktagande	-10 986	-11 420
Vid årets slut	25 135	36 121

Från och med år 2016 sker ingen reservering till medlemmarnas reparationsfond, endast uttag.

Not 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek AB 56106	1,05%	8 770 872	8 912 528	2025-02-19
Nordea Hypotek AB 66054	3,41%	6 603 000	6 674 000	2025-10-16
Nordea Hypotek AB 83000	4,37%	6 603 000	6 674 000	2025-11-19
Summa skulder till kreditinstitut		21 976 872	22 260 528	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 976 872	-6 886 656	
		-	15 373 872	

Kapitalskulden om fem år (2029-12-31) är 20 558 592 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Räntekostnader	93 183	81 613
Förutbetalda avgifter och hyror	238 531	207 553
Juridiska kostnader		13 500
Brandöversyn		3 711
Upplupen kostnad Ebes Ventilation	21 869	
Obs konto, Felaktig inbetalning	459	
	354 042	306 377

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

2024

23 844 000

2023

23 844 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Styrelsen beslutar att höja månadsavgifterna med 4% från och med den 1/1 2025.

Inga större renoveringar planeras.

Underskrifter

Västerås den ¹²12 2025

Peter Hammarsten
Ordförande



Frida Nordenäs
Ledamot



Anna Andersson
Kassör



Rolf Bergman
Ledamot



Jan Nilsson
Sekreterare



Vår revisionsberättelse har lämnats den ²¹12 2025



Helena Flodin
Föreningsvald revisor



Maria Johansson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade av Bostadsrättsföreningen Prästkragens ordinarie föreningsstämma utsedda att granska föreningens verksamhet och förvaltning under 2024 får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och tagit del av protokoll och övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Det till årsmötets framlagda redovisningsmaterial överensstämmer med bokföringen.

Vi tillstryker att resultat- och balansräkning framställs samt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Västerås 2025-02-21



Helena Flodin



Maria Johansson