



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Prästhagen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prästhagen med säte i Upplands Väsby org.nr. 716422-0449 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Njursta 1:95	1992-01-01	1992 och 1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår inte styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 196
Totalt 156 objekt		12 196

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 28 st 3 rok, 67 st 4 rok, 23 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Barry Wilhelmson	Ordförande	2018-01-01	2024-02-14
Gunilla Rudberg	Ledamot	2018-01-01	2024-02-14
Hans Ohlsson	Ledamot	2018-01-01	2024-02-14
Björn Lindfors	Ledamot	2019-06-12	
Ivelina Dimitrova	Ledamot	2020-07-02	
Stefan Jansson	Suppleant	2022-06-12	
Erik Roland Stenström	Suppleant	2020-07-02	
Peter Varbäck	Suppleant	2023-07-16	
Henrik Brolin	Suppleant	2022-06-12	2023-07-16
Catharina Morholm	Suppleant	2022-06-12	
Peter Fredriksson	Suppleant	2021-06-14	
Gunilla Rudberg	Ordförande	2024-02-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är suppleanter Erik Stenström, Peter Fredriksson, Catharina Morholm, Peter Varbäck och Stefan Jansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Rudberg och Björn Lindfors.

Revisorer har varit: Ekatarina Zabelinskaya och Erik Davidsson valda av föreningen.

Valberedning har varit: Carina Fernström (sammankallande) och Annett Goderyd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-30.

Utfört 2023

Byte av förrådsdörrar etapp 3 ca 40 st.

Reparation plank, portiker och förråd samt övrigt träarbete i området.

Uppgradering av motorvärmastolpar med laddningsmöjligheter för elbil.

Ny uppmärkning av samtliga p-platser.

Parkeringsbevakning i området och parkeringstillstånd för samtliga besöksparkeringar.

Omvandlat 17st gästparkeringsplatser till förhyrda med avtal samt månadshyra.

Stamspolning i hela området.

Byte av eluttag på baksidor.

Byte av ledstänger i trappor på Merkurigränd.

Oljning av trappor och trall övervåningen på Merkurigränd.

Påbörjat renoveringen av samtliga skyddsrum i området med samt byte till nytt skyddsrumsmaterial.

Kompletterande taksäkerhet NG2 - 6 NG22 - 27 NG29 -31 fasadstege takbrygga samt vajer.

Påfyllning av sand i sandlådor.

Byggt staket runt pingisbordet på stora lekplatsen.

Inoljat låga staketet vid stora lekplatsen samt bänkar och picknikbord.

Bytt virke på bänkar i området samt plockat bort överflödiga bänkar.

Fågelskrämmor uppsatta i området under våren. nedplockade på hösten på grund av bristfällig funktion.

Borttagning av syren och plantering av bärbuskar vit Tellusgränd 1.

Rengöring av fasad, skylt och klocka på Tellusgränd 1.

Inventering av alla träd i området för framtida gallring och nedtagning.

Okulär fastighetssyn i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes den 30 maj 2023.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2024:

Sätta upp fågelskrämmor för årets häckningssäsong.

Fortsatt utbyggnad och återställande av skyddsrummens VVS och EL för att följa MSB senaste regelverk.

Förbättring av belysning i området.

Renovering av balkonger på Merkurigränd.

Fortsatt renovering av trädetaljer i området.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 226.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	282	431	484	448	455
Skuldsättning, kr/kvm	6 931	7 048	7 218	7 382	7 524
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 931	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	58	69	60	62	0
Årsavgifter, kr/kvm	828	861	872	872	872
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	906	888	902	896	0
Nettoomsättning, tkr	10 598	10 803	10 998	10 930	10 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	-69	1 229	2 671	2 661	1 742
Soliditet, %	36	36	32	31	31

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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 2022-2019 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.

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

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

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	20 980 055	0	0	20 980 055
Underhållsfond, kr	4 929 163	0	-465 231	4 463 932
S:a bundet eget kapital, kr	25 909 218	0	-465 231	25 443 987
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 186 399	1 229 227	465 231	22 880 857
Årets resultat, kr	1 229 228	-1 229 227	-69 004	-69 004
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 415 627	0	396 227	22 811 853
S:a eget kapital, kr	48 324 845	0	-69 004	48 255 840

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 722 618 kr samt ianspråktagande skett med 1 187 849 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	22 880 857
Årets resultat, kr	-69 004
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 811 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-592 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	639 314
Balanseras i ny räkning, kr	22 859 167

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 598 343	10 802 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450 655	0
Summa Rörelseintäkter		11 048 998	10 802 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 728 653	-5 439 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 930	-267 303
Personalkostnader	Not 6	-416 329	-390 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 869 438	-2 835 611
Summa Rörelsekostnader		-9 376 351	-8 933 527
Rörelseresultat		1 672 648	1 869 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	92 691	22 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 834 342	-662 919
Summa Finansiella poster		-1 741 652	-639 959
Resultat efter finansiella poster		-69 004	1 229 227
Resultat före skatt		-69 004	1 229 227
Årets resultat		-69 004	1 229 227

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	125 332 247	126 573 389
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	13 770	18 360
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	3 135 560	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		128 481 578	126 591 749
Summa Anläggningstillgångar		128 481 578	126 591 749

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 889	17 122
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 431 273	4 668 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	830 688	430 723
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 274 850	5 116 550

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 600 000	275 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 600 000	275 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	85 648	3 939 378
<i>Summa Kassa och bank</i>		85 648	3 939 378

Summa Omsättningstillgångar

5 960 498

9 330 928

Summa Tillgångar

134 442 075

135 922 676

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	20 980 055	20 980 055
Fond för yttre underhåll	4 463 932	4 929 163
Summa Bundet eget kapital	25 443 987	25 909 218

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 880 857	21 186 399
Årets resultat	-69 004	1 229 227
Summa Fritt eget kapital	22 811 853	22 415 627

Summa Eget kapital**48 255 840** **48 324 845****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	52 143 258	51 925 587
Summa Långfristiga skulder		52 143 258	51 925 587

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 392 638	34 035 309
Leverantörsskulder		500 778	467 360
Skatteskulder		122 696	84 360
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	11 225	21 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 015 640	1 064 020
Summa Kortfristiga skulder		34 042 977	35 672 245

Summa Skulder**86 186 235** **87 597 832****Summa Eget kapital och skulder****134 442 075** **135 922 677**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 672 648	1 869 186
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 869 438	2 835 611
Kostnadsfört underhåll	0	229 396
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 869 438	3 065 007
Erhållen ränta	92 691	22 960
Erlagd ränta	-1 834 413	-677 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 800 363	4 279 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-937 232	-207 407
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 474	68 153
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-923 759	-139 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 876 604	4 140 103
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 759 267	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 759 267	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 425 000	-2 075 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 425 000	-2 075 000
Årets kassaflöde	-4 307 663	2 065 103
Likvida medel vid årets början	8 817 254	6 752 150
Likvida medel vid årets slut	4 509 591	8 817 254

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

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagens 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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 096 163	10 500 951
	Hyror garage och parkeringsplatser	23 800	0
	Hyror förbrukningsbaserad	130 312	0
	Hyror informationsöverföring	311 080	262 080
	Övriga primära intäkter	36 988	39 741
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 598 343	10 802 772
	Hysesbortfall	0	-60
	<i>Summa</i>	0	-60
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 598 343	10 802 712
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	364 856	0
	Övriga sekundära intäkter	85 799	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	450 655	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-301 007	-605 160
	Snö och halk-bekämpning	-206 268	-170 742
	Reparationer	-1 092 959	-455 877
	Planerat underhåll	-639 314	-1 187 849
	Försäkringsskador	-607 694	-303 013
	EI	-386 331	-520 218
	Vatten	-326 039	-316 544
	Sophämtning	-244 913	-237 436
	Fastighetsförsäkring	-222 282	-203 086
	Kabel-TV och bredband	-322 271	-296 910
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 033 080	-984 916
	Förvaltningsavtalskostnader	-343 898	-158 004
	Övriga driftkostnader	-2 598	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 728 653	-5 439 755

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 086	-2 348
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-196 258	-69 019
	Administrationskostnader	-44 929	-62 943
	Extern revision	-18 750	-17 875
	Föreningsverksamhet	-11 949	-7 413
	Övriga förvaltningskostnader	-85 959	-107 706
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-361 930	-267 303
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-322 800	-255 825
	Löner och övriga ersättningar	0	-52 651
	Sociala avgifter	-90 529	-79 382
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-416 329	-390 858
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 242	2 342
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	91 449	20 618
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	92 691	22 960
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 831 499	-661 199
	Övriga räntekostnader	-2 843	-1 720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 834 342	-662 919

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 249 115	153 920 996
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 480 000	16 480 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 522 000	1 522 000
	Årets investeringar	1 623 707	3 328 119
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	176 874 822	175 251 115
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 677 726	-45 846 705
	Årets avskrivningar	-2 864 848	-2 831 021
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-51 542 574	-48 677 726
	Utgående redovisat värde	125 332 247	126 573 389
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 644 000	122 644 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	104 800 000	104 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	227 444 000	227 444 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	136 346 000	136 346 000
	Varav i eget förvar	-17 722 000	-17 722 000
	Summa	118 624 000	118 624 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 134 492	1 134 492
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 134 492	1 134 492
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 116 132	-1 111 542
	Årets avskrivningar	-4 590	-4 590
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 120 722	-1 116 132
	Utgående redovisat värde	13 770	18 360
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	3 557 515
	Årets investeringar	3 135 560	0
	Omklassificering till byggnad och kostnadsfört som underhåll	0	-3 557 515
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	3 135 560	0

Varav 229 396 kr av år 2022 pågående nyanläggning är kostnadsfört som underhåll

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	823 943	4 602 875		
	Övriga fordringar	607 329	65 829		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 431 273	4 668 704		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	830 688	430 723		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	830 688	430 723		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Handelsbanken	3 600 000	275 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 600 000	275 000		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Swedbank	0	37 619		
	Handelsbanken	85 648	3 901 760		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	85 648	3 939 379		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,65%	2026-03-30	31 660 309	200 000
	Stadshypotek AB	4,01%	2025-09-30	13 526 480	800 000
	Stadshypotek AB	2,79%	2025-06-01	7 956 469	0
	Stadshypotek AB	0,44%	2024-09-01	31 392 638	0
				84 535 896	1 000 000
	Långfristig del			52 143 258	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			1 000 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			31 392 638	
	Kortfristig del			32 392 638	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 000 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,43%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,65%	2026-03-30	31 660 309	200 000
Stadshypotek AB	4,01%	2025-09-30	13 526 480	800 000
Stadshypotek AB	2,79%	2025-06-01	7 956 469	0
Stadshypotek AB	0,44%	2024-09-01	31 392 638	0
			84 535 896	1 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 392 638	
Kortfristig del			32 392 638	

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	2 632	1 912
Övriga kortfristiga skulder	8 593	19 284
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 225	21 196

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	848 745	769 914
Upplupna räntekostnader	11 127	11 198
Övriga upplupna kostnader	155 768	282 908
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 015 640	1 064 020

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Prästhagen, org.nr. 716422-0449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Prästhagen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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 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. 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.
- 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 förtroendevalda 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 Brf Prästhagen för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ekatarina Zabelinskaya
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Prästhagen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA RUDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 13:29:45



BJÖRN LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 12:18:21



IVELINA DIMITROVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:51:41



EKATARINA ZABELINSKAYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:54:59



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:06:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Prästhagen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EKATARINA ZABELINSKAYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:21:27



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:08:12



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.