

Årsredovisning 2024

Brf Prästlyckan

769639-9729



Välkommen till årsredovisningen för Brf Prästlyckan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Alingsås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Centrum 1:35 Alingsås	2022	Alingsås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 3 970 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Christine Kristiansson	Ordförande
Eva Maria Ekström	Styrelseledamot
Lars Nilsson	Styrelseledamot
Rolf Henry Persson	Styrelseledamot
Zoran Slipac	Styrelseledamot
Lizmarie Nylund	Suppleant

Valberedning

Agneta Svedberg
Christina Dickson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter

Revisorer

Ludvig Kollberg Auktoriserad revisor Moore KLN AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Styrelsen arbetar med att framställa en underhållsplan som gäller från 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering har skett enligt ekonomisk plan med 200 000kr under 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2% och 2024-08-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Avtal med en ny fastighetsförvaltare har tecknats under 2024.

Avtal om ekonomisk förvaltning förlängdes med Nabo.

Avtal har tecknats med Larm- och Låskillarna om att handha programmering av taggar och porttelefon samt nycklar till bostäderna.

Övriga uppgifter

Styrelsen har fått ta del av bebyggelse av bostäder på ödetomten/kyrkan. Inga större synpunkter mer än trafiken möjligen kan öka.

I slutet av augusti hölls en tvåårsbesiktning med Tornstaden och besiktningsman Magnus Josefsson, Byggnadsteknik. Efterbesiktning också utförd och en del punkter kvarstår eventuellt pga hantverkare.

Vi har haft en medlemsdag under 2024 då styrelsen presenterade sig och vi gjorde några enklare uppgifter samt grillade korv.

Hela året har garantiärenden bevakats av styrelsen då vi ansett att de tagit långt tid att åtgärda och att ens får svar från Tornstaden.

Inköp av väggmonterade stolar till entréerna har gjorts

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021 (8 MÅN)
Nettoomsättning	3 163 503	2 861 880	677 467	-
Resultat efter fin. poster	-657 525	-729 979	-143 351	-
Soliditet (%)	76	76	76	-
Yttre fond	247 796	54 596	-	-
Taxeringsvärde	96 600 000	96 600 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	734	174	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,7	100	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 926	14 234	14 234	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 926	14 234	14 234	-
Sparande per kvm totalyta, kr	105	89	33	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	55	13	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	43	39	8	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	51	12	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	145	33	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	2,24	-	-
Räntekänslighet (%)	17,48	19,39	81,92	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat ryms inom årets avskrivningar. Föreningen visar på ett positivt kassaflöde och styrelsen har vidtagit åtgärder genom avgiftshöjningar för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi i föreningen. Styrelsen följer löpande upp föreningens ekonomi och vidtar åtgärder vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	176 260 000	-	-	176 260 000
Fond, yttre underhåll	54 596	-	193 200	247 796
Balanserat resultat	-197 947	-729 979	-193 200	-1 121 126
Årets resultat	-729 979	729 979	-657 525	-657 525
Eget kapital	175 386 670	0	-657 525	174 729 144

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 121 126
Årets resultat	-657 525
Totalt	-1 778 652

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	193 200
Balanseras i ny räkning	-1 971 852
	-1 778 652

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 163 503	2 861 880
Övriga rörelseintäkter	3	6 309	8 953
Summa rörelseintäkter		3 169 812	2 870 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 261 231	-1 119 115
Övriga externa kostnader	8	-151 967	-123 081
Personalkostnader	9	-70 091	-52 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 075 092	-1 075 092
Summa rörelsekostnader		-2 558 380	-2 369 784
RÖRELSERESULTAT		611 432	501 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 530	11 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 288 487	-1 242 947
Summa finansiella poster		-1 268 957	-1 231 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-657 525	-729 979
ÅRETS RESULTAT		-657 525	-729 979

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	228 838 835	229 913 927
Summa materiella anläggningstillgångar		228 838 835	229 913 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		228 838 835	229 913 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 635	14 404
Övriga fordringar	12	27	1 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 751	46 947
Summa kortfristiga fordringar		82 413	62 664
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 875 122	1 639 555
Summa kassa och bank		1 875 122	1 639 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 957 535	1 702 219
SUMMA TILLGÅNGAR		230 796 370	231 616 146

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 260 000	176 260 000
Fond för yttre underhåll		247 796	54 596
Summa bundet eget kapital		176 507 796	176 314 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 121 126	-197 947
Årets resultat		-657 525	-729 979
Summa fritt eget kapital		-1 778 652	-927 926
SUMMA EGET KAPITAL		174 729 144	175 386 670
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	36 600 000	55 300 000
Summa långfristiga skulder		36 600 000	55 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 700 000	200 000
Leverantörsskulder		84 993	75 973
Övriga kortfristiga skulder		35 705	22 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	646 528	631 235
Summa kortfristiga skulder		19 467 226	929 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 796 370	231 616 146

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	611 432	501 049
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 075 092	1 075 092
	1 686 524	1 576 141
Erhållen ränta	17 330	11 919
Erlagd ränta	-1 289 950	-1 027 422
Erhållen utdelning	2 200	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	416 104	560 638
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 749	86 175
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 213	-161 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 567	485 107
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	235 567	485 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 639 555	1 154 448
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 875 122	1 639 555

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Prästlyckan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 034 863	2 733 240
Kabel-TV/Bredband	128 640	128 640
Summa	3 163 503	2 861 880

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Påminnelseavgift	0	7 453
Övriga intäkter	1 051	1 500
Andrahandsuthyrning	5 258	0
Summa	6 309	8 953

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	140 726	131 072
Städning	5 743	0
Besiktning och service	105 897	8 813
Trädgårdsarbete	768	279
Snöskottning	15 326	24 424
Summa	268 460	164 587

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	5 093
Bostäder	4 708	563
Bostäder VVS	5 158	-2 100
Trapphus/port/entr	0	7 087
Dörrar och lås/porttele	19 683	3 584
Övriga gemensamma utrymmen	1 778	0
VA	562	1 688
Värme	0	2 100
Ventilation	1 875	0
Hissar	12 918	33 982
Tak	0	5 430
Summa	46 682	57 427

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	192 130	212 935
Uppvärmning	171 799	151 678
Vatten	232 498	198 973
Sophämtning	181 849	166 856
Summa	778 276	730 442

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 459	35 526
Bredband	133 354	131 133
Summa	167 813	166 659

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	42 771	29 310
Förbrukningsmaterial	7 839	5 411
Revisionsarvoden	35 469	24 000
Ekonomisk förvaltning	65 888	64 360
Summa	151 967	123 081

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 299	43 177
Sociala avgifter	12 792	9 319
Summa	70 091	52 496

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 288 399	1 242 798
Övriga räntekostnader	88	149
Summa	1 288 487	1 242 947

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 260 000	231 260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 260 000	231 260 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 346 073	-270 981
Årets avskrivning	-1 075 092	-1 075 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 421 165	-1 346 073
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	228 838 835	229 913 927
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 751 200</i>	<i>123 751 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	16 600 000
Summa	96 600 000	96 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27	0
Övriga fordringar	0	1 313
Summa	27	1 313

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 147	0
Försäkringspremier	21 235	19 289
Bredband	11 119	11 112
Förvaltning	16 250	16 546
Summa	74 751	46 947

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	1,11 %	18 500 000	18 500 000
Stadshypotek	2029-10-30	1,49 %	18 500 000	18 500 000
Stadshypotek	2026-10-30	4,39 %	18 300 000	18 500 000
Summa			55 300 000	55 500 000
Varav kortfristig del			18 700 000	200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 506
Fastighetsskötsel	0	1 299
El	28 779	23 795
Uppvärmning	18 707	35 298
Utgiftsräntor	214 062	215 525
Vatten	61 322	51 353
Förutbetalda avgifter/hyror	293 658	257 459
Beräknat revisionsarvode	30 000	24 000
Summa	646 528	631 235

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 500 000	55 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsen beslut har avgifterna höjts med 8% från 2025-01-01.

Underskrifter

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

Alingsås

Eva Maria Ekström
Styrelseledamot

Lars Nilsson
Styrelseledamot

Lena Christine Kristiansson
Ordförande

Rolf Henry Persson
Styrelseledamot

Zoran Slipac
Styrelseledamot

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

Moore KLN AB
Ludvig Kollberg
Auktoriserad revisor