

Brf Prästkragen
778000-1421

Årsredovisning för
Brf Prästkragen
778000-1421
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 och 1 lokal med hyresrätt, som sålts under året.

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

Byggnadernas totalyta är 3 799 kvadratmeter, lägenhetsyta 3 773 kvadratmeter och lokalyta 26 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 värmepumpar	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
Måling av fönster	2019
Markarbeten	2019
Förberett för laddstolpar till elbil	2020
Byte av befintlig vatten- och värmeanläggning, nya termostater på element	2022

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	2024
Anna Andersson	Kassör	2024
Frida Jalkenäs	Sekreterare	2025
Jan Nilsson	Ledamot	2024
Rolf Bergman	Ledamot	2025
Oscar Pettersson	Suppleant	2024
Ann-Katrin Lövgren	Suppleant	2024
Kari Laukka	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte samt två extrastämmor (231029, 231129) för ändring av stadgarna och andelstalen.

Revisorer

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

Valberedning

Mikael Linderot
Anette Persson

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-04-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ändring av föreningens stadgar, vilket inneburit att vi ändrat så att avgifterna debiteras utifrån andelstalen.

Mjölkbutiken är såld till lägenheten närmast.

Nya radonåtgärder har utförts.

Föreningens 70-årsjubileum firades med en 50-talsfest.

Föreningens ekonomi

Föreningens avgifter höjdes med 3% från 2023-01-01.

Ett av föreningens lån har under året omsatts och bands till 2025-11-19 med en räntesats på 4,37%. Nästa lån som ska omsättas sker 2024-10-16.

Kassaflöde

	2023	2022
Vid årets början	2 404 222	3 715 027
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 619 687	2 542 587
Finansiella intäkter	28 936	1 234
Minskning kortfristiga fordringar		20 827
Ökning långfristiga skulder		6 390 688
Inbetalda insatser, såld lokal	199 999	
	2 848 622	8 955 336
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-1 445 185	-3 418 045
Finansiell kostnader	-626 067	-316 217
Minskning av långfristiga skulder	-212 656	
Minskning av kortfristiga skulder	-39 880	-6 520 965
Ökning av kortfristiga fordringar	-3 948	
Uttag medl reparationsfond	-11 420	-10 914
	-2 339 156	-10 266 141
Likvida medel vid årets slut	2 913 688	2 404 222
Årets förändring av likvida medel	509 466	-1 310 805

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 40 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 69 (66) st.

Under räkenskapsåret har 5 (4) st bostadsrätter överlåtits.

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

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	692	671	645	620
Årsavgift (%) andel av totala rörelseintäkter	99			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	5900	5975	6050	6125
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5860			
Energikostnad per kvm totalyta, kr	250			
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	184	188	192	173
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	14	14	15
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	34	32	29
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	165	83	64	73
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	8			
Sparande per kvm boyta av tot int, kr	152			
Nettoomsättning, tkr	2620	2542	2449	2362
Resultat efter finansiella poster, tkr	313	-1455	569	185
Soliditet, %	4	1	7	5

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 elbilsladdare 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	200 000		179 090
Fond för yttre underhåll	614 000	114 000	-1 202 403	1 702 403
Summa bundet eget kapital	993 090			1 881 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-428 152	-114 000	-252 903	-61 249
Årets resultat	312 504	312 504	1 455 306	-1 455 306
Summa fritt eget kapital	-115 648			-1 516 555
Summa eget kapital	877 442			364 938

Resultatdisposition

	Belopp
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	312 504
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 516 555
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	1 202 403
Summa balanserat resultat	-115 648
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-115 648

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	2 619 516	2 542 304
Övriga rörelseintäkter		170	283
		2 619 686	2 542 587
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-79 048	-2 135 265
Driftskostnader	3	-1 164 831	-1 142 774
Övriga externa kostnader	4	-133 942	-86 193
Personalkostnader	5	-67 364	-53 814
Avskrivningar	6	-264 866	-264 865
		-1 710 051	-3 682 910
RÖRELSERESULTAT		909 635	-1 140 323
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		28 936	1 234
Räntekostnader		-626 067	-316 217
		-597 131	-314 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		312 504	-1 455 306
ÅRETS RESULTAT		312 504	-1 455 306

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 746 611	21 007 082
Maskiner och inventarier	8	8 790	13 185
		<u>20 755 401</u>	<u>21 020 267</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		4 550	4 550
		<u>4 550</u>	<u>4 550</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 759 951</u>	<u>21 024 817</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		212	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36 608	32 817
		<u>36 820</u>	<u>32 872</u>
Kassa och bank		2 913 688	2 404 222
Summa omsättningstillgångar		<u>2 950 508</u>	<u>2 437 094</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 710 459</u>	<u>23 461 911</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		379 090	179 090
Fond för yttre underhåll	10	614 000	1 702 403
		<u>993 090</u>	<u>1 881 493</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-428 152	-61 249
Årets resultat		312 504	-1 455 306
		<u>-115 648</u>	<u>-1 516 555</u>
Summa eget kapital		<u>877 442</u>	<u>364 938</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	36 121	47 541
		<u>36 121</u>	<u>47 541</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 373 872	15 586 528
		<u>15 373 872</u>	<u>15 586 528</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 886 656	6 957 656
Leverantörsskulder		202 241	210 186
Skatteskulder		659	659
Övriga skulder		27 091	23 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	306 377	270 686
		<u>7 423 024</u>	<u>7 462 904</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 710 459</u>	<u>23 461 911</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 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 planerliga 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

	2023	2022
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

	2023	2022
Årsavgifter	2 609 716	2 530 704
Hysesintäkter	9 800	11 600
Summa	2 619 516	2 542 304

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	7 145	6 876
Snöröjning / sandning		1 981
Parkering/garagekostnader	453	
Gård	2 941	5 877
Brandskydd	3 711	3 800
Summa	14 250	18 534

Reparationer

Källare		1 193
Entré/trapphus		592
VVS	7 484	3 071
Värmeanläggning/undercentral	3 578	
Elinstallation	14 074	16 518
Tak		2 171
Fasad	10 481	5 819
Mark/gård/utemiljö	4 650	3 148
Vattenskada	16 249	3 604
Övrigt	8 281	25 170
Summa	64 797	61 286

Periodiskt underhåll	2023	2022
VVS		2 055 445
Summa		2 055 445

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	79 048	2 135 265
-----------------------------------	---------------	------------------

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader

2023	2022	
El	60 965	52 053
Värme	697 777	713 546
Vatten	133 891	128 870
Sophämtning/renhållning	58 896	56 329
Grovsopor	17 828	17 390
Summa	969 357	968 188

Övriga driftskostnader

Försäkring	90 056	68 225
Samfällighetsavgift	1 800	1 800
Kabel-tv	42 178	38 397
Summa	134 034	108 422

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	61 440	66 164
Summa	61 440	66 164

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	1 164 831	1 142 774
-------------------------------	------------------	------------------

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2023	2022	
Kreditupplysning	2 037	1 438
Juridiska åtgärder	13 500	
Föreningskostnader	18 285	11 191
Styrelseomkostnader	800	800
Förvaltningskostnader	60 406	58 717
Förvaltningskostnader, övriga	4 121	4 686
Administration	3 442	3 487
Korttidsinventarier	10 101	5 874
Konsultarvoden	21 250	
Summa	133 942	86 193

Not 5

PERSONALKOSTNADER

2023	2022	
Styrelsearvoden	40 974	35 756
Revisionsarvoden	4 092	4 092
Övriga arvoden	8 400	2 000
Sociala kostnader	13 898	11 966
Summa	67 364	53 814

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2023	2022
Byggnad	124 296	124 296
Förbättringar	136 175	136 174
Maskiner	4 395	4 395
Summa	264 866	264 865

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	29 310 912	29 310 912

Utgående anskaffningsvärde	29 310 912	29 310 912
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-8 303 830	-8 043 360
------------------	------------	------------

Årets avskrivningar enligt plan	-260 471	-260 470
---------------------------------	----------	----------

Utgående avskrivning enligt plan	-8 564 301	-8 303 830
---	-------------------	-------------------

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 746 611	21 007 082
--	------------	------------

	14 235 000	14 235 000
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 828 000	21 828 000
------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	7 432 000	7 432 000
---------------------	-----------	-----------

Summa	29 260 000	29 260 000
--------------	-------------------	-------------------

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	21 760 000	21 760 000
----------	------------	------------

Lokaler	68 000	68 000
---------	--------	--------

Summa	21 828 000	21 828 000
--------------	-------------------	-------------------

Not 8

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	276 298	276 298

Utgående anskaffningsvärde	276 298	276 298
-----------------------------------	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-263 113	-258 718
------------------	----------	----------

Årets avskrivning enligt plan	-4 395	-4 395
-------------------------------	--------	--------

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-267 508	-263 113
--	-----------------	-----------------

Redovisat restvärde vid årets slut	8 790	13 185
---	--------------	---------------

Not 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring	2023	2022
	23 028	20 482
Kabel-tv	11 080	10 535
Garageföreningen	2 500	1 800
	36 608	32 817

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	2023	2022
	1 702 403	1 588 403
Reservering enligt stadgar	114 000	114 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 202 403	
Vid årets slut	614 000	1 702 403

Not 11

MEDLEMMARNAS REPARATIONSFOND

Vid årets början	2023	2022
	47 541	58 455
lanspråktagande	-11 420	-10 914
Vid årets slut	36 121	47 541

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

Not 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB 03325	2,80%		6 745 000	2023-11-16
Nordea Hypotek AB 03295	3,89%	6 674 000	6 745 000	2024-10-16
Nordea Hypotek AB 56106	1,05%	8 912 528	9 054 184	2025-02-19
Nordea Hypotek AB 83000	4,37%	6 674 000		2025-11-19
Summa skulder till kreditinstitut		22 260 528	22 544 184	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 886 656	-6 957 656	
		15 373 872	15 586 528	

Kapitalskulden om fem år (2028-12-31) är 20 842 248 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Räntekostnader	2023	2022
	81 613	69 817
Förutbetalda avgifter och hyror	207 553	200 869
Juridiska kostnader	13 500	
Brandöversyn	3 711	
	306 377	270 686

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter	2023	2022
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	23 844 000	23 844 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

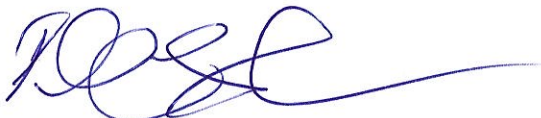
Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Styrelsen beslutar att höja månadsavgifterna med 3% från och med den 1/1 2024.

Underskrifter

Västerås den 6/3 2024



Peter Hammarsten
Ordförande



Frida Jalkanen
Sekreterare



Anna Andersson
Kassör



Rolf Bergman
Ledamot



Jan Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3 2024



Helena Flodin
Föreningsvald revisor



Maria Johansson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade av Bostadsrättsföreningen Prästkragens ordinarie föreningsstämma utsedda att granska föreningens verksamhet och förvaltning under 2023 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.

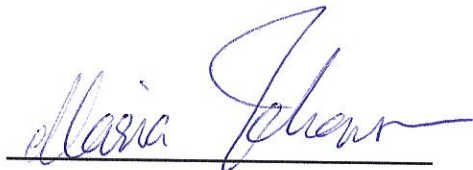
Det till årsmötets framlagda redovisningsmaterial överensstämmer med bokföringen.

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

Västerås 2024-03-04



Helena Flodin



Maria Johansson