

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Prosten
717000-0173
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

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

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

Den totala ytan enligt taxeringsbesked uppgår till 8 143 m², varav 6 515 m² utgör lägenhetsyta.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Protector.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
65 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

1. Monicas Salong 64 m² lokal löptid t.o.m 2024-09-30
2. Privatperson 10 m² extra förråd löptid t.o.m. 2024-04-01

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det planerade underhållsbehovet enligt underhållsplanen av föreningens fastigheter beräknas till 14 000 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Beskattning

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm Län/Upplands Bro kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering/underhåll av fastighet

- Under våren utförde Peter Spolare Stamspolning i samtliga lägenheter och lokaler.
- Ett avtal har slutits med Assars Trädgårdstjänst gällande underhåll av utomhusmiljö under sommaren.
- Baksidan på garagen har målats under sommaren.
- Under sensommaren/hösten utfördes popnitning av fasadplåt.
- En besiktningsman har sett över fönsterkassetterna i ett urval av lägenheterna och inga fel/brister har rapporterats.

Skador

- Vattenskada i lägenhet i C-huset.

Övrigt

- Skadegörelse på ett fönster i tvättstugan i D-huset. Fönster fick bytas ut.
- Föreningen har genomfört upphandling av nytt försäkringsbolag.
- Regelbundna brandskyddsronder har genomförts var tredje månad samt genomgång av tvättstugor och förråd enligt schema.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<u>Namn</u>	<u>Vald t o m stämman år</u>	<u>Funktion</u>
Mikael Irmsell	2024	Ordförande
Cecilia Åkerström Sjöberg	2023	Sekreterare
Emma Ryd	2024	Ledamot
Hanna Heiskanen	2024	Ledamot
Göran Andersson	2023	Ledamot
Marcus Pampin	2023	Suppleant
Beatrice Eclundh	2023	Suppleant

Styrelsen har under året haft 23 protokollförda sammanträden.

En ordinarie föreningsstämma har ägt rum (2022-04-21) med 24 medlemmar.

Firmatecknare

Hanna Heiskanen och Mikael Irmsell i förening eller en av dem i förening med en av Emma Ryd, Göran Andersson eller Cecilia Åkerström Sjöberg.

Valberedning

Tre representanter från föreningen; Ulla Forsberg, Karolina Heiskanen och Cajsa Falk (sammankallande).

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Anna Wergelius som huvudansvarig revisor.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens löpande bokföring har utförts av styrelsen genom Hanna Heiskanen. Årsbokslut och årsredovisning utförs av Aspia.

Fastighetsskötare

Fastighetsskötseln utförs av styrelsen. Skötsel av utomhusmiljö har utförts av Assars Trädgårdstjänst som även sköter vinterunderhållet samt beskärning av träd och buskar. Under sommaren har skötsel av gräsmattor utförts av Göran Andersson.

Städningen har utförts av Usa Sirisuk.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut är medlemsantalet 127 stycken.
Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser genomförts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter & hyror	3 885	3 708	3 652	3 486
Resultat efter finansiella poster	31	61	-10 279	465
Soliditet (%)	16,1	15,8	15,0	95,0
Balansomslutning	12 237,0	12 270,0	12 519,0	12 776,0
Antal anställda	0,5	0,5	0,5	0,4
Kassalikviditet (%)	51,9	325,7	210,5	711,8
Fond för yttre fastighetsunderhåll	3 200,0	2 975,0	2 751,0	2 527,0
Årsavgift per kvm	477,0	456,0	456,0	456,0

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	428	1 827	2 975	-3 349	61	1 943
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			224	-224		0
Balansering av föregående års resultat:				61	-61	0
Årets resultat					31	31
Belopp vid årets utgång	428	1 827	3 199	-3 512	31	1 974

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 511 962
årets vinst	31 048
	-3 480 914

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	263 115
i ny räkning överföres	-3 744 029
	-3 480 914

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

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 10 procent från 1 januari 2023. Beslutat är fattat utifrån föreningens bedömda framtida finansiella behov. Prisökningar för bland annat värmda och el, samt de stora underhållsprojekt föreningen står inför har legat till grund för avgiftshöjningen och vi behöver även fortsatt se över våra kostnader och intäkter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter & hyror	2	3 884 521	3 721 140
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 884 521	3 721 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 677 298	-2 537 964
Övriga externa kostnader	4	-184 606	-163 748
Personalkostnader	5	-438 207	-387 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7, 8, 9	-470 390	-479 765
Summa rörelsekostnader		-3 770 501	-3 568 998
Rörelseresultat		114 020	152 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 262	5 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 233	-96 273
Summa finansiella poster		-82 971	-90 942
Resultat efter finansiella poster		31 048	61 200
Resultat före skatt		31 048	61 200
Årets resultat		31 048	61 200

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	8 560 560	8 967 706
Inventarier, verktyg och installationer	9	420 339	483 583
Summa materiella anläggningstillgångar		8 980 899	9 451 289
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 600	3 600
Summa anläggningstillgångar		8 984 499	9 454 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		38 560	8 830
Övriga fordringar	11	48 656	54 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 176	150 378
Summa kortfristiga fordringar		251 392	214 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 001 199	2 601 129
Summa kassa och bank		3 001 199	2 601 129
Summa omsättningstillgångar		3 252 591	2 815 171
SUMMA TILLGÅNGAR		12 237 090	12 270 060

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		427 587	427 587
Upplåtelseavgift		1 827 413	1 827 413
Fond för yttre underhåll		3 199 663	2 975 464
Summa bundet eget kapital		5 454 663	5 230 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 511 962	-3 348 963
Årets resultat		31 048	61 200
Summa fritt eget kapital		-3 480 914	-3 287 763
Summa eget kapital		1 973 749	1 942 701
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 000 000	9 520 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	9 520 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 520 000	180 000
Leverantörsskulder		123 920	19 471
Övriga skulder		18 708	18 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		600 712	589 714
Summa kortfristiga skulder		6 263 340	807 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 237 089	12 270 060

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter & hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar (ibland även inklusive outnyttjad checkräkningskredit) exklusive lager delat med kortfristiga skulder inklusive föreslagen utdelning

Not 2 Föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 107 889	2 988 762
Hysesintäkter	399 479	391 786
Överlåtelse, pantsättning och kravavgifter	30 417	14 083
Intäkter andrahandsuthyrning	6 210	14 822
Bredband, tv	340 527	311 688
	3 884 522	3 721 141

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Tvättstuga	3 689	8 604
Yttre underhåll	624 046	653 705
Inre underhåll	216 486	106 319
Värme	646 098	669 007
El	112 187	100 335
Sophämtning och vatten	429 370	352 154
Försäkring	137 068	149 080
Fastighetsskatt/avgift	171 102	164 902
Bredband	337 253	333 858
	2 677 299	2 537 964

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administrativa kostnader	112 117	99 290
Revisionsarvode	45 000	45 000
Tele & porto	137	108
Övriga poster	27 352	19 350
	184 606	163 748

Not 5 Arvoden och löner

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0,25	0,25
Män	0,25	0,25
	0,50	0,50
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	263 725	260 975
Övriga anställda, valberedning, fastighetskötare och städare	81 000	45 635
Sociala kostnader	93 482	80 911
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	438 207	387 521

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	19 044 772	19 044 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 044 772	19 044 772
Ingående avskrivningar	-10 077 066	-9 660 545
Årets avskrivningar	-407 146	-416 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 484 212	-10 077 066
Utgående redovisat värde	8 560 560	8 967 706

Not 7 Förbättringar (Ingår i balansposten Byggnader och mark)

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	12 993 397	12 993 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 993 397	12 993 397
Ingående avskrivningar	-5 282 029	-4 998 161
Årets avskrivningar	-283 868	-283 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 565 897	-5 282 029
Utgående redovisat värde	7 427 500	7 711 368

Not 8 Byggnader, mark och byggnadstillbehör (Ingår i balansposten byggnader och mark)

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	6 051 375	6 051 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 051 375	6 051 375
Ingående avskrivningar	-4 795 036	-4 662 383
Årets avskrivningar	-123 278	-132 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 918 314	-4 795 036
Utgående redovisat värde	1 133 061	1 256 339
Taxeringsvärden byggnader	60 315 000	53 294 000
Taxeringsvärden mark	27 390 000	21 439 000
	87 705 000	74 733 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 181 365	2 181 365
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 181 365	2 181 365
Ingående avskrivningar	-1 697 782	-1 634 538
Årets avskrivningar	-63 244	-63 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 761 026	-1 697 782
Utgående redovisat värde	420 339	483 583

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 600	3 600
Utgående redovisat värde	3 600	3 600

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	48 634	54 834
	48 634	54 834

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,88	2023-03-30	1.520.000
Stadshypotek	1,15	2023-03-30	4.000.000
Stadshypotek	0,95	2024-06-01	4.000.000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristiga karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 5 520 000 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 180 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 000 000	9 520 000
	4 000 000	9 520 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 520 000	180 000
	5 520 000	180 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 217 000	11 217 000
	11 217 000	11 217 000

Bro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mikael Irmsell
Ordförande

Göran Andersson
Ledamot

Hanna Heiskanen
Ledamot

Emma Ryd
Ledamot

Cecilia Åkerström Sjöberg
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anna Wergelius
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROSTEN 717000-0173 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-04 18:23:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL IRMSELL

Datum

Mikael IrmSELL
Ordförande

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROSTEN 717000-0173 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-04 18:23:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CECILIA ÅKERSTRÖM
SJÖBERG

Datum

Cecilia Åkerström Sjöberg

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROSTEN 717000-0173 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-04 18:24:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANNA HEISKANEN

Datum

Hanna Heiskanen

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROSTEN 717000-0173 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-04 18:24:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN ANDERSSON

Datum

Göran Andersson

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROSTEN 717000-0173 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-04 18:27:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Emma Vilhelmina Ryd

Datum

Emma Ryd

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-05 12:49:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA WERGELIUS

Datum

Anna Wergelius

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post