

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pastorn 7
Org nr: 769615-6749

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pastorn 7 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-08. Nuvarande stadgar registrerades 2021-12-03.

Årets resultat uppvisar en förlust om 445 tkr. Resultatet härrör framför allt ifrån ökade räntekostnader. Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning på 5% under 2024 och kommer i kommande års budget att se över ytterligare åtgärder för att föreningen ska vara långsiktigt ekonomiskt hållbar.

Årets resultat är högre än föregående år bland annat på grund av högre intäkter och lägre drifts- och personalkostnader, men framför allt på grund av att föreningen föregående år gjorde en förlust vid avyttring av en anläggningstillgång.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på framför allt lägre underhålls- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 222% till 348%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 149 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 704 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 67 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pastorn 7 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns två byggnader med 51 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Övre Långvinkelsgatan 155-161 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	23
3 rum och kök	16
5 rum och kök	1
Totalt	51
<i>Varav hyresrätter</i>	<i>4</i>

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	34
Antal p-platser	15

Total tomtarea	2 177 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 728 m ²
Bostäder hyresrätt	318 m ²
Total bostadsarea	3 046 m ²
Total lokalarea	121 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 121 m².

Årets taxeringsvärde	66 817 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 817 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Skrädderi	44	2024-07-01
Skönhetssalong	23	2024-10-31
Frisör	54	2025-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Samtliga avtal med Riksbyggen har sagts upp per 2023-12-31. Ny förvaltare från och med 2024-01-01 är Nabo Fastighetsförvaltning.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Hissbesiktning
Thyssenkrupp Elevator AB	Hisservice
SBH Portservice AB	Portservice
Feab Partner Syd AB	Sopkärltvätt
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Pastorn tillsammans med fastigheterna Pastorn 1, 6, 9 och 10 samt fastigheterna Muraren 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19. Föreningens andel är 1 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar förbindelser, ytterbelysning, ledningar och mätskåp m.m.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 och planerat underhåll för 140. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 247 tkr enligt evig avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2009/2010
Säkerhetsdörrar	2012
Målning trapphus	2013
Miljörum	2013
Stambyte inkl. badrumsrenovering	2016-2018
Elsanering i samtliga lägenheter	2016-2018
Hissunderhåll	2016-2018
Upprättande av underhållsplan	2019
Renovering av tak	2020
Renovering av p-däck	2021
Balkongrenovering	2022
Fasadrenovering	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Trapprenovering	56 025
Underhållsspolning	44 510
Övrigt	39 263

Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte entréparti lokal	61 891

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marika Sprinzl	Ordförande	2025
Renée Wendel Tofftin	Sekreterare	2025
Emma Sjunnesson	Ledamot	2025
Katarina Persson	Ledamot	2025
Per Adolfsson	Ledamot	2024
Fredrik Ahlberg	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Sten	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Tellström		2024
Carina Andersson		2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2023 då avgifterna höjdes med 9,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5% från 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 961 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

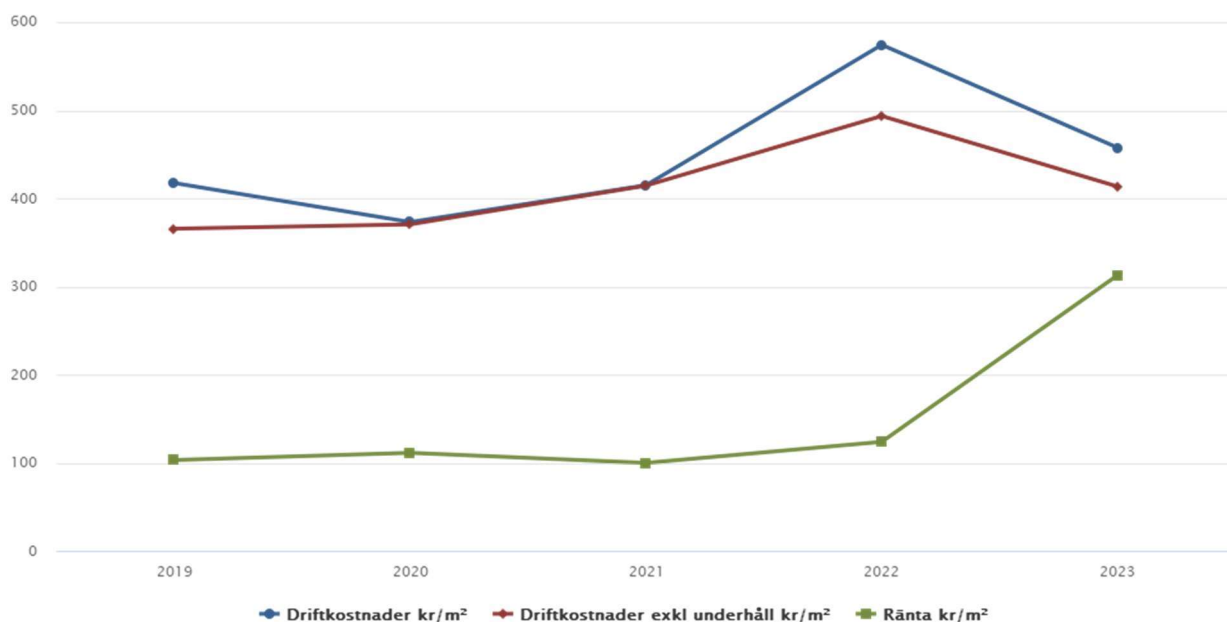
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 527	3 266	3 182	3 228	3 199
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-445	-2 504	-59	-515	-176
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond (tkr)	457	-1 544	296	446	1 037
Soliditet %	65	64	69	69	68
Likviditet %	27	13	15	21	429
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	73	71	75	73	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	962	885	885	868	859
Driftkostnader kr/kvm	458	574	415	373	417
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	413	493	414	370	366
Energikostnad kr/kvm	203	200	192	172	179
Sparande kr/kvm	267	295	359	378	391
Ränta kr/kvm	313	124	100	111	103
Skuldsättning kr/kvm	8 310	8 413	7 263	7 376	7 489
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 647	9 767	8 432	8 563	8 695
Räntekänslighet %	10,0	11,0	9,5	9,9	10,1



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 352 076	5 423 276	4 520 815	7 472 172	-2 504 226
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 504 226	2 504 226
Reservering underhållsfond			247 000	-247 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-139 798	139 798	
Årets resultat					-444 741
Vid årets slut	39 352 076	5 423 276	4 628 017	4 860 744	-444 741

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 967 946
Årets resultat	-444 741
Årets fondreservering enligt stadgarna	-247 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 798
Summa	4 416 004

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 416 004**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 526 571	3 265 709
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 200	137 089
Summa rörelseintäkter		3 573 771	3 402 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 448 417	-1 818 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 177	-266 901
Personalkostnader	Not 6	-179 432	-203 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 149 093	-1 185 890
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-1 996 985
Summa rörelsekostnader		-3 038 120	-5 471 689
Rörelseresultat		535 651	-2 068 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 320	17 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 013 712	-453 194
Summa finansiella poster		-980 392	-435 336
Resultat efter finansiella poster		-444 741	-2 504 226
Årets resultat		-444 741	-2 504 226

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	74 283 087	75 370 289
Summa materiella anläggningstillgångar		74 283 087	75 370 289
Summa anläggningstillgångar		74 283 087	75 370 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	–4 722	66
Övriga fordringar	Not 13	242 512	145 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	6 230	177 534
Summa kortfristiga fordringar		244 020	322 842
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 028 134	2 606 252
Summa kassa och bank		2 028 134	2 606 252
Summa omsättningstillgångar		2 272 154	2 929 095
Summa tillgångar		76 555 241	78 299 384

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 352 076	40 927 687
Ej upplåtna bostadsrätter	-3 847 665	-3 847 665
Upplåtelseavgifter	5 423 276	5 423 276
Fond för yttre underhåll	4 628 016	4 520 815
Summa bundet eget kapital	45 555 703	45 448 502
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 860 744	7 472 172
Årets resultat	-444 741	-2 504 226
Summa fritt eget kapital	4 416 004	4 967 946
Summa eget kapital	49 971 707	50 416 447
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 043 830
Summa långfristiga skulder		18 043 830
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 273 290
Leverantörsskulder	Not 17	16 151
Skatteskulder	Not 18	13 500
Övriga skulder	Not 19	93 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	143 574
Summa kortfristiga skulder		8 539 704
Summa eget kapital och skulder	76 555 241	78 299 384

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-444 741	-2 504 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 149 093	1 185 890
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 996 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	704 353	678 648
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	78 822	-122 113
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-971 623	747 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-188 448	1 304 038
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-61 891	-4 772 886
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 891	-4 772 886
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-327 780	3 642 040
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-327 780	3 642 040
Årets kassaflöde	-578 119	173 192
Likvidamedel vid årets början	2 606 252	2 433 061
Likvidamedel vid årets slut	2 028 134	2 606 252
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	14-80
Dörrar	Linjär	30-40
Elinstallationer	Linjär	0
Fasader	Linjär	14-60 år
Fönster	Linjär	30-50
Hissar	Linjär	30-50
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	10-20
Stomme	Linjär	80-120
Tak	Linjär	8-50
Tvättstugeanpassningar	Linjär	10-20
Vatten och avlopp	Linjär	5-50
Anslutningsavgifter	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	5-20
Garage tätskikt (Tak)	Linjär	20-50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 620 317	2 410 404
Hyror, bostäder	349 358	337 560
Hyror, lokaler	170 508	153 996
Hyror, garage	341 083	312 229
Hyror, p-platser	54 540	53 622
Hyror, övriga	33 996	30 668
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-43 231	-32 770
Summa nettoomsättning	3 526 571	3 265 709

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	5 100	5 100
Övriga ersättningar	11 584	12 021
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-5
Erhållna statliga bidrag	28 246	0
Övriga rörelseintäkter	2 280	0
Försäkringsersättningar	0	119 973
Summa övriga rörelseintäkter	47 200	137 089

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-139 798	-255 772
Reparationer	-102 355	-317 957
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 209	-113 639
Samfällighetsavgifter	-2 975	-2 975
Försäkringspremier	-50 881	-42 818
Kabel- och digital-TV	-61 453	-55 727
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 943	-9 883
Serviceavtal	-2 478	-2 452
Obligatoriska besiktningar	-19 440	-53 875
Bevakningskostnader	0	-6 603
Snö- och halkbekämpning	-14 577	-44 173
Förbrukningsinventarier	-781	-6 341
Vatten	-112 033	-129 927
Fastighetsel	-86 239	-88 188
Uppvärmning	-444 416	-414 163
Sophantering och återvinning	-63 662	-63 347
Förvaltningsarvode drift	-214 176	-210 170
Summa driftskostnader	-1 448 417	-1 818 009

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-215 697	-207 971
Lokalkostnader	-660	-600
Arvode, yrkesrevisorer	-14 816	-11 703
Övriga förvaltningskostnader	-1 979	-2 333
Kreditupplysningar	-4 306	-1 028
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 925	-11 344
Kontorsmateriel	-4 613	-5 145
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 783	-1 106
Konsultarvoden	0	-23 485
Bankkostnader	-2 965	-2 187
Övriga externa kostnader	-424	0
Summa övriga externa kostnader	-261 177	-266 901

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-101 619	-106 950
Sammanträdesarvoden	-36 500	-35 500
Sociala kostnader	-41 313	-61 454
Summa personalkostnader	-179 432	-203 904

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 092 487	-1 129 283
Avskrivning Markanläggningar	-48 545	-48 545
Avskrivning Anslutningsavgifter	-8 061	-8 061
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 149 093	-1 185 890

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-1 996 985
Summa övriga rörelsekostnader	0	-1 996 985

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 940	12 962
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	28 525	4 742
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	214	5
Övriga ränteintäkter	2 641	150
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 320	17 859

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-990 531	-391 561
Övriga räntekostnader	0	-170
Övriga finansiella kostnader	-23 181	-61 464
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 013 712	-453 194

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	65 212 532	63 792 068
Mark	17 496 528	17 496 528
Anslutningsavgifter	80 614	80 614
Markanläggning	445 183	445 183
	83 234 857	81 814 393

Årets anskaffningar

Byggnader	61 891	4 772 886
	61 891	4 772 886

Avyttringar och utrangeringar

Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-3 352 421
	0	-3 352 421

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

83 296 748	83 234 858
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 545 710	-7 771 863
Anslutningsavgifter	-39 635	-31 574
Markanläggningar	-279 223	-230 678
	-7 864 568	-8 034 115

Akkumulerade avskrivningar på utrangerade komponenter

Byggnader	0	1 355 437
-----------	----------	------------------

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 092 487	-1 129 284
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-8 061	-8 061
Årets avskrivning markanläggningar	-48 545	-48 545
	-1 149 093	-1 185 890

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 013 661	-7 864 568
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

74 283 087	75 370 289
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	56 636 227	57 666 823
Mark	17 496 528	17 496 528
Anslutningsavgifter	32 918	40 979
Markanläggningar	117 415	165 959

Taxeringsvärden

Bostäder	63 200 000	63 200 000
Lokaler	3 617 000	3 617 000

Totalt taxeringsvärde	66 817 000	66 817 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 447 000</i>	<i>41 447 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 370 000</i>	<i>25 370 000</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 722	66
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-4 722	66

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	242 512	145 242
Summa övriga fordringar	242 512	145 242

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	50 881
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	103 889
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	15 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 230	7 489
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 230	177 534

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (SBAB)	1 689 051	530 525
Transaktionskonto	339 083	2 075 727
Summa kassa och bank	2 028 134	2 606 252

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	26 317 120	26 644 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-387 440	-357 960
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut, exkl. amortering	-7 885 850	-21 066 690
Långfristig skuld vid årets slut	18 043 830	5 220 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,47%	2023-06-28	2 800 000,00	-2 800 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,66%	2023-06-28	5 309 740,00	-5 291 140,00	18 600,00	0,00
SWEDBANK	4,66%	2023-09-27	5 309 740,00	-5 291 140,00	18 600,00	0,00
SWEDBANK	4,83%	3-månaders rörlig	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	4,66%	3-månaders rörlig	1 880 000,00	0,00	0,00	1 880 000,00
SWEDBANK	4,66%	3-månaders rörlig	2 005 850,00	0,00	0,00	2 005 850,00
SWEDBANK	4,29%	2025-06-18	0,00	2 800 000,00	59 660,00	2 740 340,00
SWEDBANK	4,29%	2025-06-18	0,00	5 291 140,00	55 800,00	5 235 340,00
SWEDBANK	4,09%	2026-06-17	0,00	5 291 140,00	55 800,00	5 235 340,00
SWEDBANK	2,47%	2027-06-23	5 339 570,00	0,00	119 320,00	5 220 250,00
Summa			26 644 900,00	0	327 780,00	26 317 120,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 387 440 kr och har tre lån uppgående till 7 885 850 kr som villkorsändras, varför dessa delar av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 043 830 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	185 291
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 151	0
Summa leverantörsskulder	16 151	185 291

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	13 500	12 373
Summa skatteskulder	13 500	12 373

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	8 728	5 205
Skuld sociala avgifter och skatter	84 460	158
Avräkning hyror och avgifter	0	540
Summa övriga skulder	93 188	5 902

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	37 037
Upplupna räntekostnader	61 494	49 447
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 036
Upplupna elkostnader	7 212	7 721
Upplupna värmekostnader	69 827	73 735
Upplupna styrelsearvoden	0	142 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	434 900
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	24 129
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	5 042	259 016
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 574	1 034 470

Not 21 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 884 000	26 884 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Marika Sprinzl
Ordförande

Renée Wendel Tofftin
Ledamot

Emma Sjunnesson
Ledamot

Katarina Persson
Ledamot

Per Adolfsson
Ledamot

Fredrik Ahlberg
Ledamot

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB**

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514356658

Dokument

BRF Pastorn 7 årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-03 15:05:18 CEST (+0200) av Erica Takavirta (ET)
Färdigställt 2024-04-05 08:11:23 CEST (+0200)

Initierare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Marika Sprinzel (MS)
marikasprinzel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIKA SPRINZL"
Signerade 2024-04-03 15:15:07 CEST (+0200)

Renée Wendel Tofftin (RWT)
renee.wendel.tofftin@skatteverket.se
+46705182335



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RENÉE WENDEL TOFFTIN"
Signerade 2024-04-03 15:09:56 CEST (+0200)

Emma Sjunnesson (ES)
sjunnesson.emma@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA SJUNNESSON"
Signerade 2024-04-03 15:49:31 CEST (+0200)

Fredrik Ahlberg (FA)
fredrik.ahlberg2@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK AHLBERG"
Signerade 2024-04-03 16:18:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514356658

Katarina Persson (KP)
katarina.persson@jbtc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA PERSSON"
Signerade 2024-04-03 16:05:54 CEST (+0200)

Per Adolfsson (PA)
paadolfsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ADOLFSSON"
Signerade 2024-04-04 17:35:43 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)
KPMG AB
per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2024-04-05 08:11:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

