

Årsredovisning

för

Brf Maria Prästgårdsgata 27

716419-2465

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Maria Prästgårdsgata 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Maria Prästgårdsgata 27 som har sitt säte i Stockholm och som registrerades hos Bolagsverket 1985-01-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Brf Maria Prästgårdsgata 27 är ett äkta privatbostadsföretag. Det innebär att föreningens verksamhet till minst 60 % består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen, s.k. kvalificerad användning

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande stadgar antogs på föreningsstämma 2016-08-24.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergsgruvan Större 36	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes i början av 1912 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar samt källare och vind. Enligt taxeringsbeskedet utgör 1 160 kvadratmeter bostadsrätter, 174 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	3	6	2	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid	Förlängning
Adnym Atelier	99	ja	2026-12-31	3 år
EM Lindholm AB	42	ja	2026-12-31	3 år

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Källare	Förråd
Tvättstuga	Tvättning
Barnvagnsrum	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer till vissa delar en underhållsplan som upprättades 2002

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	
Målning av fönster	2017
Energideklaration	2018
Skärmtak cykelställ	2019
Renovering av sopdörr	2019
Omläggning av plåttak	2019 - 2021
Stamspolning	2021
OVK	2022
Underhållsplan	2022
Målning trapphus	2023
Entré/portar/passersystem	2023-2024
OVK	2024

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem bostadsrättsförvaltning:

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Föreningens ekonomi

Bostadsföreningar betalar en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet 2024 eller maximalt 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Årets resultat

Årets justerade resultat (före avskrivningar) -402 958 kr +341 534 kr = -61 424 kr.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har de sista detaljerna i entréprojektet färdigställts. Det installerades ny entrélampa utomhus med skymningsrelä, entreprenören fick måla om säkerhetsdörrarna till soprum/tvättstuga/källare då de flagnade, och det installerades brytskydd på säkerhetsdörrarna samt alla utvändiga portar.

Ett nytt ventilpaket installerades till hissen som nu fungerar bra igen efter ett struligt 2023.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) gjordes i fastigheten där några lägenheter och en uthyrningslokal inte hade fullgod ventilation. Alla anmärkningar beräknas vara åtgärdade under första halvan av 2025, och efter det har vi godkänd OVK.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror i stor del på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick och låga skuldsättning. Föreningen höjde avgifterna med 10% i juli 2024

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1st överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 30

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1

Antalet medlemmar vid årets slut 31

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen har sedan stämman 2024-05-30 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Oskar Ljungström	Ordförande
Lars Hessling	Ledamot
Alexander Kovacevic	Ledamot
Annette Warman	Ledamot
Fredrik Löhr	Ledamot
Maria Broberg	Ledamot
Susanne Blomqvist	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under avhållit 7 protokollförda sammanträden under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsins. o kapitaltillsk.	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 338 304	4 735 207	898 233	-5 367 940	-338 036	20 265 768
Avsättning till underhållsfond			157 617	-157 617		0
Uttag ur underhållsfond			-87 054	87 054		0
Disposition av föregående års resultat:				-338 036	338 036	0
Årets resultat					-402 958	-402 958
Belopp vid årets utgång	20 338 304	4 735 207	968 796	-5 776 539	-402 958	19 862 810

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 776 539
årets förlust	-402 958
	-6 179 497

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	157 617
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-21 779
i ny räkning överföres	-6 315 335
	-6 179 497

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 371 700	1 229 953
Övriga rörelseintäkter		3 399	9 709
Summa rörelseintäkter		1 375 099	1 239 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 254 168	-1 155 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 534	-259 773
Summa rörelsekostnader		-1 595 702	-1 414 954
Rörelseresultat		-220 603	-175 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		818	30 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-183 173	-193 232
Summa finansiella poster		-182 355	-162 744
Resultat efter finansiella poster		-402 958	-338 036
Resultat före skatt		-402 958	-338 036
Årets resultat		-402 958	-338 036

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	23 393 514	22 089 856
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 115	50 144
Pågående arbeten		0	1 069 220
Summa materiella anläggningstillgångar		23 433 629	23 209 220

Summa anläggningstillgångar

23 433 629

23 209 220

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		281 028	202 463
Övriga fordringar		84 165	82 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 492	42 149
Summa kortfristiga fordringar		412 685	327 531

Kassa och bank

Kassa och bank		555 862	1 341 676
Summa kassa och bank		555 862	1 341 676
Summa omsättningstillgångar		968 547	1 669 207

SUMMA TILLGÅNGAR

24 402 176

24 878 427

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och kapitaltillskott

20 338 304 20 338 304

Upplåtelseavgifter

4 735 207 4 735 207

Fond för yttre underhåll

968 796 898 233

Summa bundet eget kapital

26 042 307 25 971 744

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 776 539 -5 367 940

Årets resultat

-402 958 -338 036

Summa fritt eget kapital

-6 179 497 -5 705 976

Summa eget kapital

19 862 810 20 265 768

Långfristiga skulder

Övriga skulder

8 120 100 120 100

Summa långfristiga skulder

120 100 120 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10 3 723 379 3 731 911

Förskott från kunder

56 2 835

Leverantörsskulder

48 781 121 559

Skatteskulder

163 941 161 832

Övriga skulder

52 758 54 179

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 430 351 420 243

Summa kortfristiga skulder

4 419 266 4 492 559

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 402 176 24 878 427

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-402 958	-338 036
Justeringar för avskrivningar	341 534	259 773
Förändring av skatteskuld fordran	-1 246	-12 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-62 670	-90 472
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-78 566	28 235
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 343	-1 936
Förändring av leverantörsskulder	-72 778	87 250
Förändring av kortfristiga skulder	-515	44 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-219 872	67 953
Pågående arbeten aktiverade 2024		
Årets aktivering	-565 943	-1 069 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-565 943	-1 069 220
Årets kassaflöde	-785 815	-1 001 267
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 341 676	2 342 943
Likvida medel vid årets slut	555 861	1 341 676

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Markanläggningar	5%
-Fastighetsförbättringar	1-20%
-Maskiner och inventarier	20%

Mark skrivs inte av

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	725 361	659 421
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Hysesintäkter lokaler	571 170	559 967
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	1 208
Övriga avgifter och intäkter	67 737	1 746
Andrahandsuthyrning	0	1 610
	1 371 701	1 229 952

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för kabel-tv och bredband.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	63 226	62 310
Löpande reparationer	483 217	385 862
Periodiskt underhåll	21 779	87 054
El	44 489	45 617
Fjärrvärme	220 949	207 377
Vatten	74 045	59 243
Sophämtning	56 865	49 971
Försäkringspremier	48 351	40 377
Kabel-tv	23 276	21 872
Bredband	46 537	42 588
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	82 360	81 581
Kameral förvaltning (avtal)	33 181	32 168
Juridik	0	800
Övriga förvaltningskostnader	39 905	25 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 976	1 510
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 602	5 646
Bankavgifter	3 106	3 631
Övriga administrativa kostnader	3 172	1 105
Övriga kostnader	1 133	969
	1 254 169	1 155 181

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	180 119	192 263
Övriga räntekostnader	3 054	969
	183 173	193 232

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - Byggnaden	17 089 420	17 089 420
Inköp	1 635 163	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde - markanläggning	644 995	644 995
Ackumulerat anskaffningsvärde - Mark	7 522 625	7 522 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 892 203	25 257 040
Ingående avskrivningar - Byggnad & Markanläggning	-3 167 184	-2 917 440
Årets avskrivningar - Byggnad	-299 255	-217 497
Årets avskrivningar - Markanläggning	-32 250	-32 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 498 689	-3 167 184
Utgående redovisat värde	23 393 514	22 089 856
Taxeringsvärden byggnader	19 555 000	19 555 000
Taxeringsvärden mark	32 984 000	32 984 000
	52 539 000	52 539 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	286 527	286 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 527	286 527
Ingående avskrivningar	-236 383	-226 354
Årets avskrivningar	-10 029	-10 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 412	-236 383
Utgående redovisat värde	40 115	50 144

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetförsäkring	22 118	17 388
Kabel-tv	5 911	5 819
Bredband	10 767	10 647
Ekonomisk förvaltning	8 696	8 295
	47 492	42 149

Not 8 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner EM	20 100	20 100
Deposition Adnym	100 000	100 000
	120 100	120 100

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare - Stadshypotek	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
670458	4	2025-02-27	757 077	765 609
742243	4	2025-02-13	892 500	892 500
842294	4	2025-02-13	2 073 802	2 073 802
			3 723 379	3 731 911
			3 723 379	3 731 911
Kortfristig del av långfristig skuld				

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivaren uppgå till 3 680 719 kr.

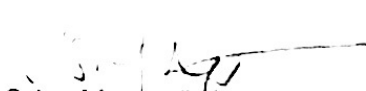
Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 130 100	8 130 100
Ansvarsförbindelser	0	0
	8 130 100	8 130 100

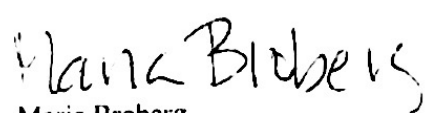
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	342 087	322 644
Upplupna räntekostnader	18 267	28 734
El	4 357	4 703
Avfall	6 100	5 129
Vatten	12 345	9 902
Värme	28 445	31 326
Bokslut och ÅR	18 750	15 000
Städning	0	2 805
	430 351	420 243

Underskrifter
Stockholm 2025-



Oskar Ljungström
Ordförande



Maria Broberg
Ledamot

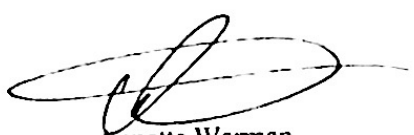
Lars Hessling
Ledamot



Aleksander Kovacevic
Ledamot

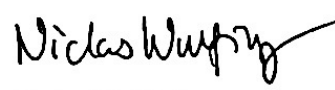


Fredrik Löhr
Ledamot

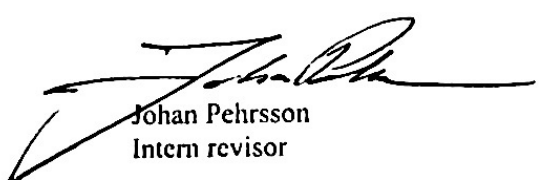


Annette Warman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 250513



Niclas Wulfing
Intern revisor



Johan Pehrsson
Intern revisor

