



Välkommen till årsredovisningen för Brf Prästhuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 2:10	1983	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 3 037 kvm och 4 lokaler om 341 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 378 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Odéus	Ordförande
Ingela Turesson	Kassör
Katarina Klevell	Ledamot
Claes Roger Paul Nyberg	Ledamot
Petter Ivarsson	Ledamot
Karin Strid	Suppleant
Göran Brihs	Suppleant

Valberedning

Anna Sandelin
Gunilla Lindgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Jarl Roland Hilmersson Internrevisor
Kent Berg Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Spolning och filmning av avloppsstammar
- 2015-2016** ● Underhållsarbete tvättstuga och isolering av kondensrör
- 2016-2017** ● Tillsammans med Anticimex och grannfastighetsägare vidtagit åtgärder mot ett stort råttproblem.
Undersökning av ventilationsystem
Provtryckning av husets samtliga rökkanaler
Målning av fönster, balkongdörrar, port, alla dörrar till lokaler och hiss-schakt
- 2017** ● Rengöring och underhåll av balkonger
Ljudisolering tak Bar Normal
Åtgärder av samtliga icke godkända rökkanaler
- 2018** ● Lagning och målning av takplåt hiss-schakt
Målararbete innergård plåtdetaljer. Rengöring fasader innergård. Målning av fasader på vindsvåningarna Prinsgatan 5. Rengöring och målning av soprum.
Installation av tre branddörrar med högsta brandklass i källarvåning och pannrum
Utredningar av hissarnas status
Renovering av källare, fuktskador och ny puts
Renovering av värmesystem. Byte av tryckkärl
Ventilationsarbet inklusive OVK och byte av takfläkt Nordhemsgatan
- 2019** ● Iordningsställande av skyddsrum
Fortsatt renovering av källare
Rensning av ventilationskanaler. Byte av 7 takfläktar.
- 2020** ● Installation av brandlarm allmännytor
Byte av samtliga tre dörrar med ovanfönster Bar Normal

- 2021** ● Kartläggning av bullernivån på innergården efter krav från miljöförvaltningen. Arbetet utfördes av Akustik Forum.
Renovering av pentryt i frisörsalong pga av råttnproblem.
Renovering och ommålning av alla lägenhetströsklar, samt nya lister runt alla dörrposter till lägenheterna i ljudisolerande syfte.
Ventilationsgruppen har dämpat ljudnivån från Bar Normals och tvättstugans fläktar.
Miljöförvaltningen har godkänt åtgärderna.
Nödutgångsbelysning i alla befintliga utrymmen har installerats.
Hissrenovering Prinsgatan 5
- 2022** ● Filmning av dagvattenledningar på innergården, högtrycksspolning för rengöring av dessa inklusive dagvattenbrunn i källaren. Filmning av dagvattenledningar från dagvattenbrunnen ut under Nordhemsgatan visade normalt avflöde.
Installation av kodlås i trapphusentré Nordhemsgatan. Byte av låssystem och montering av brytskydd på 3 gårdsentreeer.
- 2023** ● Reparation och målning av fönster på våning 3-6
Tillgänglighetsanpassning av hiss Prinsgatan 3
- 2024** ● Brandlarm i hissen Prinsgatan 5
Nya portlås Prinsgatan 3 och 5
Ommålning av brandväggen mot Nordhemsgatan 33
Lagning och målning av tak och väggar i källartrapphusen
Lagning av tak i skyddsrum
Fuktnefsättande ventilationsåtgärder i källaren
Byte av toaletter i städtrum, skomakare och serveringslokal
- 2025** ● Dörrautomatik till huvudingång och trappuppgång på Nordhemsgatan 35
Påbörjad målning av trapphuset Nordhemsgatan 35
Reparation och målning av källargolvet

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av trapphus i 35:an, 3:an och 5:an
Fasadrenovering
Byte av några delar av avloppsstammarna i källaren

Avtal med leverantörer

Årlig ventilationskontroll av lokaler, källare och takfläktar	Ventilationsgruppen Sevice i Gbg AB
Brandlarmsfunktion	X2 Wireless Lic
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elektronisk råttfälla	Länsförsäkringar Skadedjursbekämpning i Väst AB
Service av brandskydd	Brandexperten i Sverige AB
Snöröjning	LEFT AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 8%.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen ändrat redovisningsprinciper och upprättar från och med räkenskapsåret 2025 årsredovisningen enligt K3 (BFNAR 2012:1) i stället för K2. Det innebär främst att byggnaden delas upp i större delar (komponenter) som skrivs av utifrån sin bedömda livslängd, vilket kan förändra avskrivningskostnaderna och därmed påverka årets redovisade resultat jämfört med tidigare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 600 861	2 317 839	2 165 946	2 051 608
Resultat efter fin. poster	29 413	131 799	-233 638	438 463
Soliditet (%)	16	16	14	15
Yttre fond	474 752	442 631	622 637	323 460
Taxeringsvärde	93 996 000	107 820 000	107 820 000	107 820 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	544	513	448	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,3	67,0	61,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 754	3 832	4 077	4 156
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 374	3 445	3 671	3 742
Sparande / kvm totalyta, kr	206	169	136	194
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	24	18	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	139	109	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	43	43	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	205	170	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	3,82	3,85	1,14
Räntekänslighet (%)	6,90	7,48	9,09	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	529 903	-	-	529 903
Upplåtelseavgifter	955 456	-	-	955 456
Fond, yttre underhåll	442 631	-249 867	281 988	474 752
Balanserat resultat	257 487	381 666	-281 988	357 165
Årets resultat	131 799	-131 799	29 413	29 413
Eget kapital	2 317 276	0	29 413	2 346 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	639 153
Årets resultat	29 413
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-281 988
Totalt	386 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	264 076
Balanseras i ny räkning	650 653

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 600 861	2 317 839
Övriga rörelseintäkter	3	8 863	4 842
Summa rörelseintäkter		2 609 724	2 322 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 613 732	-1 402 432
Övriga externa kostnader	9	-123 534	-103 186
Personalkostnader	10	-128 210	-50 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 078	-190 380
Summa rörelsekostnader		-2 267 554	-1 746 168
RÖRELSERESULTAT		342 170	576 513
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 926	14 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-314 683	-459 400
Summa finansiella poster		-312 757	-444 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		29 413	131 799
ÅRETS RESULTAT		29 413	131 799

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 615 753	13 876 570
Maskiner och inventarier	13	24 408	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 640 161	13 876 570
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 640 161	13 876 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 756	0
Övriga fordringar	14	535 654	691 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	305 663	150 349
Summa kortfristiga fordringar		881 073	842 076
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 909	4 909
Summa kassa och bank		4 909	4 909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		885 982	846 984
SUMMA TILLGÅNGAR		14 526 143	14 723 555

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 485 359	1 485 359
Fond för yttre underhåll		474 752	442 631
Summa bundet eget kapital		1 960 111	1 927 990
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		357 165	257 487
Årets resultat		29 413	131 799
Summa fritt eget kapital		386 577	389 286
SUMMA EGET KAPITAL		2 346 688	2 317 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 000 000	7 898 301
Summa långfristiga skulder		4 000 000	7 898 301
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 398 301	3 740 000
Leverantörsskulder		108 960	124 376
Skatteskulder		198 718	203 313
Övriga kortfristiga skulder		157 176	130 426
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	316 300	309 863
Summa kortfristiga skulder		8 179 455	4 507 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 526 143	14 723 555

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	342 170	576 513
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	402 078	190 380
	744 248	766 893
Erhållen ränta	1 926	14 686
Erlagd ränta	-324 344	-474 400
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	421 830	307 179
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-195 605	-116 841
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 837	56 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 062	246 797
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-165 669	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 669	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-240 000	-740 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-740 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-156 607	-493 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	593 588	1 086 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	436 981	593 588

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Prästhuset är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,12 %
Yttertak	2,20 %
Fasader	3,30 %
Balkonger	3,30 %
Fönster	6,60 %
Stamledningar VA	7,34 %
Stamledningar Värme	3,30 %
Styr & övervakning	9,43 %
Ventilation	3,00 %
El	7,34 %
Hissar	2,13 - 9,43 %
Dörrar & portar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 517 812	1 422 972
Hysesintäkter lokaler	726 852	738 386
Deb. fastighetsskatt	70 070	52 152
Bredband	133 812	133 812
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-41 267
Vatten	3 996	3 996
Dröjsmålsränta	168	0
Pantsättningsavgift	5 292	2 579
Överlåtelseavgift	2 006	4 872
Administrativ avgift	0	343
Vidarefakturerade kostnader	140 853	0
Öres- och kronutjämning	-0	-6
Summa	2 600 861	2 317 839

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	8 863	4 842
Summa	8 863	4 842

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	28 350	26 775
Städning utöver avtal	8 250	0
Sotning	13 072	29 992
Hissbesiktning	5 530	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 219	0
Brandskydd	49 974	27 737
Gårdkostnader	5 155	7 714
Gemensamma utrymmen	1 107	1 501
Snöröjning/sandning	12 250	17 063
Serviceavtal	11 760	563
Serviceavtal, hissar	4 600	0
Förbrukningsmaterial	0	16 528
Summa	163 267	127 873

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 061	3 332
Dörrar och lås/porttele	10 586	21 152
VVS	6 150	0
Ventilation	31 834	0
Hissar	8 359	13 092
Tak	1 944	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 336	4 956
Summa	69 270	42 532

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	41 126
Entr/trapphus	139 124	0
Källare	124 952	0
VVS	0	25 559
Ventilation	0	123 629
Hiss	0	15 803
Fasader	0	43 750
Summa	264 076	249 867

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	86 390	80 837
Uppvärmning	387 054	468 297
Vatten	130 124	143 656
Sophämtning/renhållning	177 189	70 529
Grovsopor	5 811	12 531
Summa	786 568	775 850

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 115	0
Kabel-TV	140 928	104 100
Fastighetsskatt	96 508	102 210
Summa	330 551	206 310

Kostnaden för försäkring och kabel-TV är högre under året jämfört med föregående år eftersom föreningen under 2024 införde periodisering av återkommande kostnader, dvs. kostnaderna sprids över den period som de avser. Föregående års kostnad omfattar därför inte 12 månader. Tidigare kostnadsfördes försäkringspremien i sin helhet det år fakturan mottogs.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 844
Tele- och datakommunikation	2 125	1 416
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	3 000
Fritids och trivselkostnader	3 758	2 062
Föreningskostnader	18 438	4 273
Förvaltningsarvode enl avtal	57 581	55 248
Överlåtelsekostnad	0	8 393
Pantsättningskostnad	5 292	3 440
Administration	481	1 363
Konsultkostnader	27 014	22 147
Tidningar och facklitteratur	725	0
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
Summa	123 534	103 186

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 000	18 000
Övriga arvoden	40 000	0
Lön - fastighetseskötare	45 750	25 750
Arbetsgivaravgifter	14 460	6 420
Summa	128 210	50 170

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	314 084	458 906
Dröjsmålsränta	599	290
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	204
Summa	314 683	459 400

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 343 702	20 343 702
Årets inköp	139 281	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 482 983	20 343 702
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 467 132	-6 276 752
Årets avskrivning	-400 098	-190 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 867 230	-6 467 132
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 615 753	13 876 570
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 306 240</i>	<i>1 306 240</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 587 000	47 140 000
Taxeringsvärde mark	44 409 000	60 680 000
Summa	93 996 000	107 820 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	26 388	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 388	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 980	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 980	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 408	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	103 582	103 047
Transaktionskonto	247 430	580 535
Borgo räntekonto	184 643	8 145
Summa	535 654	691 727

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 534	22 002
Förutbet försäkr premier	101 786	93 115
Förutbet kabel-TV	35 655	35 232
Upplupna intäkter	150 688	0
Summa	305 663	150 349

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,61 %	3 898 301	4 138 301
Stadshypotek AB	2028-12-01	2,78 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,50 %	3 500 000	3 500 000
Summa			11 398 301	11 638 301
Varav kortfristig del			7 398 301	3 740 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 198 301 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	771	212
Uppl kostn el	7 444	8 067
Uppl kostnad Värme	47 924	54 419
Uppl kostn räntor	17 989	27 650
Uppl kostn vatten	21 304	19 779
Uppl kostnad Sophämtning	15 988	4 754
Förutbet hyror/avgifter	204 880	194 982
Summa	316 300	309 863

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 206 000	19 206 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fuktskada i trappuppgång Nordhemsgatan 35.

Sprickor i frontespis på Prinsgatan 5.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Göteborg

Katarina Klevell
Ledamot

Kenneth Odéus
Ordförande

Claes Roger Paul Nyberg
Ledamot

Petter Ivarsson
Ledamot

Ingela Turesson
Kassör

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

Jarl Roland Hilmersson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 09:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 09:34

DOCUMENT ID:

rJgWM-z02be

ENVELOPE ID:

rJDzWM0h-e-rJgWM-z02be

DOCUMENT NAME:

Brf Prästhuset, 716408-7434 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

c2d1afade914e58f9af1d15146b6a013f94294324c6f8f5

1987502816bf19766bcf922d38955d8a5a07c3807ae6b3

aabf1b043f164245762d7f29d9faddb1bea

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENNETH ODÉUS kenneth.odeus@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:47 16.04.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.102.136
2. KATARINA KLEVELL katarina.klevell@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:03 16.04.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
3. Claes Roger Paul Nyberg Claesnyberg53@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:47 16.04.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.64.53
4. INGELA TURESSON Ingela.turesson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:53 16.04.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.68.27
5. Bo Petter Ivarsson petterivarsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:00 20.04.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 212.115.201.161
6. JARL ROLAND HILMERSSON jarl.hilmersson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:16 22.04.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.152.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed