



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Prästkragen i Södra Råbylund

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09 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
Pilgrimen 4	2022	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2022.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 046 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 046 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anton Schleenvoigt	Ordförande
Kim Christoffer Wiklund	Styrelseledamot
Max Benno Kock	Styrelseledamot
Niclas Thoor	Styrelseledamot
Therese Dahlén	Styrelseledamot

### Valberedning

Linda Paulsson

Lina Nilsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Planerade underhåll

**2027** ● OVK, Obligatorisk ventilationskontroll

**2028** ● Betonggolv, dammbindning  
Grusyta, påfyllnad ca 10%  
Ventilationskanaler, rengöring

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Lundsrenhållningverk
El	Kraftringen
elbilsladdare	Elaway
Tv+Internet	Telia
Vatten	VaSyd

## Övrig verksamhetsinformation

Ljudproblematik och samarbete med OBOS

Arbetet med att åtgärda föreningens ljudproblematik har varit en prioriterad fråga under det gångna året. Efter en längre process och utredning inleddes det fysiska åtgärdsarbetet i januari 2026 i samarbete med OBOS, akustiker och byggentreprenör. För att säkerställa föreningens rättigheter och tydliggöra ansvarsfördelningen har styrelsen under året tagit hjälp av juridisk expertis. Föreningens ambition är att kräva ersättning från OBOS för dessa juridiska kostnader när ärendet är slutreglerat.

Ekonomi och ränteplaceringar

Trots att inflationen har börjat sjunka är föreningens ekonomi fortsatt ansträngd till följd av de senaste årens kostnadsökningar. Styrelsen ser dock positivt på det kommande året då två av föreningens lån ska läggas om under 2026, vilket förväntas förbättra kassaflödet. Ytterligare två lån förfaller till omförhandling under 2027, då vi hoppas på en mer stabiliserad låneemarknad.

Taxebundna kostnader och avgifter

Föreningen har drabbats av betydande höjningar av avgifterna för vatten och avlopp från VA Syd under både 2025 och 2026. För att möta dessa externa kostnadsökningar och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen beslutat om en justering av årsavgifterna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vattenavgiften reglerades med 39%

Avgiften har reglerats med 3%

Avgifterna reglerades from 24-03-01

### Förändringar i avtal

Nytt avtal med Telia - som löper i 5 år

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 635 395	3 546 306	3 203 099	462 507
Resultat efter fin. poster	-724 481	-779 270	-765 738	-267 647
Soliditet (%)	73	73	72	72
Yttre fond	624 225	462 225	300 225	138 225
Taxeringsvärde	117 400 000	111 400 000	111 400 000	76 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	865	790	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	98,0	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 498	13 614	13 848	13 964
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 498	13 614	13 848	13 964
Sparande / kvm totalyta, kr	170	157	160	-8
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	21	7
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	37	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	77	61	50	7
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	4,08	3,80	-
Räntekänslighet (%)	15,34	15,73	17,52	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen visar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -724 481 kr. Styrelsen vill understryka att detta resultat är i linje med den ekonomiska planeringen för en nyproducerad förening och inte påverkar föreningens dagliga likviditet eller betalningsförmåga.

Den främsta orsaken till det negativa resultatet är de bokföringsmässiga avskrivningarna på fastigheten. Avskrivningar är en kostnad som fördelar fastighetens anskaffningsvärde över tid, men det innebär inget faktiskt utflöde av pengar från föreningens bankkonto. Ett negativt resultat är därför mycket vanligt under de första åren efter byggnation.

Årets resultat: -724 481 kr

Avskrivningar: +1 413 360 kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital: +688 879 kr (förenklat)

Dock har föreningen under året drabbats av externa kostnadsökningar som påverkat kassaflödet:

Taxebundna kostnader: Kraftiga höjningar av avgifter för vatten och avlopp från VA Syd som reglerades under årsstämman.

Räntekostnader: Ett fortsatt ansträngt ränteläge på föreningens lån.

Ljudproblematik: Kostnader för juridisk rådgivning i samband med utredningen av ljudstörningar (styrelsen avser att kräva ersättning för dessa från OBOS vid slutreglering).

För att möta dessa ökade kostnader och säkerställa ett framtida positivt sparande till föreningens underhållsfond, har styrelsen genomfört justeringar av både årsavgiften och vattenavgiften. Styrelsen ser positivt på 2026, då omförhandling av lån väntas förbättra föreningens räntenivåer och kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	151 125 000	-	-	151 125 000
Fond, yttre underhåll	462 225	-	162 000	624 225
Balanserat resultat	-1 384 386	-779 270	-162 000	-2 325 656
Årets resultat	-779 270	779 270	-724 481	-724 481
<b>Eget kapital</b>	<b>149 423 569</b>	<b>0</b>	<b>-724 481</b>	<b>148 699 088</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 163 656
Årets resultat	-724 481
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 050 137</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 050 137</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 635 397	3 546 306
Övriga rörelseintäkter	3	0	28 038
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 635 397</b>	<b>3 574 344</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-575 972	-535 192
Övriga externa kostnader	8	-180 808	-131 730
Personalkostnader	9	-38 900	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 413 360	-1 413 360
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 209 040</b>	<b>-2 080 283</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 426 357</b>	<b>1 494 061</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 150 838	-2 273 331
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 150 838</b>	<b>-2 273 331</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-724 481</b>	<b>-779 270</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-724 481</b>	<b>-779 270</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	203 149 359	204 562 719
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>203 149 359</b>	<b>204 562 719</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>203 149 359</b>	<b>204 562 719</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 384	15 637
Övriga fordringar	12	770 112	555 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 176	18 146
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>822 672</b>	<b>588 891</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>822 672</b>	<b>588 891</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>203 972 031</b>	<b>205 151 610</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		151 125 000	151 125 000
Fond för yttre underhåll		624 225	462 225
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 749 225</b>	<b>151 587 225</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 325 656	-1 384 386
Årets resultat		-724 481	-779 270
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 050 137</b>	<b>-2 163 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>148 699 088</b>	<b>149 423 569</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	34 365 000	54 140 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 365 000</b>	<b>54 140 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	20 247 000	944 000
Leverantörsskulder		18 257	13 736
Övriga kortfristiga skulder		18 680	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	624 006	630 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 907 943</b>	<b>1 588 041</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>203 972 031</b>	<b>205 151 610</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 426 357</b>	<b>1 494 061</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 413 360	1 413 360
Erlagd ränta	-2 169 703	-2 317 764
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>670 014</b>	<b>589 657</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 050	303 693
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 767	-268 793
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>682 731</b>	<b>624 557</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-472 000	-944 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-472 000</b>	<b>-944 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>210 731</b>	<b>-319 443</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>555 107</b>	<b>874 550</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>765 838</b>	<b>555 107</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Prästkragen i Södra Råbylund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	3 259 404	3 233 500
Bredband	121 800	117 700
Vatten	179 178	149 892
Elintäkter laddstolpe	33 871	10 027
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	4 116	4 011
Överlåtelseavgift	7 350	4 179
Administrativ avgift	686	196
Vidarefakturerade kostnader	28 930	26 681
Öres- och kronutjämning	2	0
<b>Summa</b>	<b>3 635 397</b>	<b>3 546 306</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 449
Försäkringsersättning	0	24 589
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>28 038</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 292	12 426
<b>Summa</b>	<b>4 292</b>	<b>12 426</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	4 891	0
Vattenskada	20 136	50 839
<b>Summa</b>	<b>25 027</b>	<b>50 839</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	111 155	99 637
Vatten	201 607	148 784
Sophämtning/renhållning	65 456	72 450
<b>Summa</b>	<b>378 218</b>	<b>320 871</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 309	29 336
Självrisk	8 794	0
Kabel-TV	12 707	0
Bredband	99 625	121 721
<b>Summa</b>	<b>168 435</b>	<b>151 057</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 059	1 476
Tele- och datakommunikation	1 641	1 641
Juridiska åtgärder	30 125	0
Inkassokostnader	936	514
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	8 310	651
Fritids och trivselkostnader	10 100	0
Föreningskostnader	3 338	3 862
Förvaltningsarvode enl avtal	61 254	58 788
Överlåtelsekostnad	12 348	4 012
Pantsättningskostnad	6 174	6 020
Korttidsinventarier	3 989	8 779
Administration	5 415	2 238
Konsultkostnader	1 869	12 500
<b>Summa</b>	<b>180 808</b>	<b>131 730</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 600	0
Arbetsgivaravgifter	9 300	0
<b>Summa</b>	<b>38 900</b>	<b>0</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 150 492	2 264 702
Dröjsmålsränta	346	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	5 033
Övriga finansiella kostnader	0	3 596
<b>Summa</b>	<b>2 150 838</b>	<b>2 273 331</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	207 625 000	207 625 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>207 625 000</b>	<b>207 625 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 062 281	-1 648 921
Årets avskrivning	-1 413 360	-1 413 360
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 475 641</b>	<b>-3 062 281</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>203 149 359</b>	<b>204 562 719</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 340 000</i>	<i>37 340 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	22 400 000
<b>Summa</b>	<b>117 400 000</b>	<b>111 400 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	1	1
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 273	0
Transaktionskonto	765 838	555 107
<b>Summa</b>	<b>770 112</b>	<b>555 108</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	1 641
Förutbet försäkr premier	16 321	14 669
Förutbet bredband	10 124	0
Upplupna intäkter	2 731	1 836
<b>Summa</b>	<b>29 176</b>	<b>18 146</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	4,25 %	12 709 000	13 181 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,59 %	8 003 000	8 003 000
Handelsbanken	2026-04-30	4,12 %	11 300 000	11 300 000
Handelsbanken	2027-04-30	4,11 %	11 300 000	11 300 000
Handelsbanken	2028-04-30	4,09 %	11 300 000	11 300 000
<b>Summa</b>			<b>54 612 000</b>	<b>55 084 000</b>
Varav kortfristig del			20 247 000	944 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 892 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	10 538	8 796
Uppl kostn räntor	290 524	309 389
Uppl kostn vatten	17 272	11 992
Uppl kostnad Sophämtning	5 689	5 026
Förutbet hyror/avgifter	299 983	295 102
<b>Summa</b>	<b>624 006</b>	<b>630 305</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 500 000	56 500 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Har lagt lån för upphandling med hjälp av SBCs tjänst låneupphandling. Avgift för vatten har ökat med 20%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Lund

---

Anton Schleenvoigt  
Ordförande

---

Kim Christoffer Wiklund  
Styrelseledamot

---

Max Benno Kock  
Styrelseledamot

---

Niclas Thoor  
Styrelseledamot

---

Therese Dahlén  
Styrelseledamot

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

---

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 10:38

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2026 15:58

**DOCUMENT ID:**

ryegWC4okfl

**ENVELOPE ID:**

SJxkbC4okGx-ryegWC4okfl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Prästkragen i Södra Råbylund, 769630-9850 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

ad2eb754037a11db44626846fabe349e42cb24eaaf230085468e1c99cd0747290efaa41ac4d72e1088b20e415095a5c92c937bab463b30d4b5f96d8b7a75d7a4

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. ANTON SCHLEENVOIGT anton.schleenvoigt@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:31 20.05.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.159.119
2. MAX KOCK Max.kock@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:33 20.05.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
3. Kim Christoffer Wiklund Mik_026@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:44 20.05.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.157.129
4. NICLAS THOOR niclasthr0@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:12 20.05.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.212.96
5. THERESE DAHLÉN Mariatherese.dahlen@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 19:52 20.05.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.103
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:38 21.05.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.55

\* 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

## ⚙️ 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prästkragen i Södra Råbylund, org.nr 769630-9850.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prästkragen i Södra Råbylund för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2028-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2028 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Prästkragen i Södra Råbylund för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2028-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2026 10:37

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2026 15:58

**DOCUMENT ID:**

S1glZRVjJGe

**ENVELOPE ID:**

r1g-AEiyMI-S1glZRVjJGe

**DOCUMENT NAME:**

Prästkragens RB maj 2026.pdf

2 pages

**SHA-512:**

802c1b7f496b935009e81f124cb1a29ed88c26fea3e996  
1fba658d4859f4638b25104157de1b4c96e217477bc712  
bccf9cd6ce7b21a0155e69bf23c7f551023f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	21.05.2026 10:37	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co m	Authenticated	21.05.2026 10:36	Low	IP: 208.56.29.55

\* 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