



Årsredovisning
för
Brf Vellinge Prästgård
769611-1710

Räkenskapsåret
2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsen för BRF Vellinge Prästgård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen är äkta bostadsrättsförening med firma Bostadsrättsföreningen Vellinge Prästgård. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-20. Nuvarande stadgar registrerades 2024-03-12.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun. Medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år vilket främst beror på lägre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 409 tkr som inte påverkar föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge 99:51. På fastigheten finns två bostadshus, s.k. Prästgården resp. Församlingshemmet, med totalt 12 lägenheter samt ett garage/förråd med värmeanläggning och vattencentral. Byggnaderna är uppförda 1898 respektive 1859. Den totala fastigheten genomgick en omfattande om- och tillbyggnad 2007 vid bildandet av flerbostadshus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners med Folksam som försäkringsgivare och inkluderar bostadsrättstillägget.

Lägenhetsfördelning

<u>2 r.o.k.</u>	<u>3 r.o.k.</u>	<u>4 r.o.k.</u>
3	5	4

Tomtarea: 6 079 kvm

Bostadsyta: 1 108 kvm

Källar- och biyta: 300 kvm

Garage/förråd: 100 kvm

Årets taxeringsvärde: 27 336 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 26 565 000 kr

Reparationer och underhåll

För att bevara föreningens fastigheter i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhållsarbete för totalt 107 tkr.

Som underlag för god planering vilket bl.a. omfattar framtida behov av underhåll, planerade tidsintervaller, budget och kostnadsanalys, arbetar styrelsen enligt principerna för Underhållsplan. Målsättningen är att samordna föreningens resurser effektivt och i så hög grad som möjligt undvika akuta åtgärder. Under året har föreningen anlitat extern part för besiktning av fastigheten och framtagande av underhållsplan på kort och långt sikt.

Årets huvudsakliga reparationer och underhåll

Reparation av trappan utomhus till en lägenhet.

Ny 4G nödtelefon i hissen.

Årlig service hiss.

Årlig service brandsläckare och nödutgång skyltar.

Årlig service luft- vattenvärmesystem.

Tillhörande fastigheten finns en anlagd park med vackra omgivningar som praktfullt ramar in och ger föreningen dess unika karaktär. Föreningen förvaltar och underhåller de gemensamma ytorna i egen regi, vilket också omfattar delar av fastighetens löpande underhåll och reparationer.

Medlemmarnas insatser är av stor betydelse och en nyckelfaktor för att säkerställa en positiv ekonomisk utveckling enligt plan.

Styrelsen

Efter senaste årsstämma och efterföljande konstituerande har styrelsen följande sammansättning:

Alex Hedström	ordförande
Roman Repin	kassör
Håkan Rylander	ledamot
Lillemor Nilsson	ledamot
Ylwa Glismann	ledamot

Karin Richter revisor

För styrelsens ledamöter och revisorn finns ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners med Folksam som försäkringsgivare. Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden. Styrelsearbetet drivs enligt fastställd arbetsordning. Styrelsen och revisorn har inte arvoderats under året.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning (tkr)	911	867	847	786
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-304	-402	-244	-953
Avskrivningar byggnad (tkr)	-409	-409	-407	-393
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	104	6	162	-560
Amortering lån (tkr)	-72	-56	-30	-31
Likvida medel vid årets slut (tkr)	496	511	498	490
Likviditet %	289	218	268	360
Skuldränta, kr/kvm	241	203	151	117
Soliditet (%)	54	54	55	56
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	822	783	764	710
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 325	7 389	7 440	7 445
Sparande per kvm (kr/kvm)	94	6	146	-505
Räntekänslighet (%)	9	9	10	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	256	226	202	434
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	96	81

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten, parkeringsplats, sophämtning. Avgift för hushållsel vidaredebiteras. Samtliga lägenheter har fiber anslutning till kommunens stadsnät. Medlemmar får på egen bekostnad välja leverantör av bredband och TV.

Årsavgift höjs med 10 % från 2025-07-01 främst pga kostnader för planerad underhåll.

Föreningen har luft- vattenvärmesystem för varmvatten och värme. Kostnaden för el till det systemet uppgick till 180 tkr (128 kr/kvm bo- biyta).

Ekonomisk och administrativ förvaltning

Styrelsen hanterar löpande bokföring och tillhörande administration i egen regi. Årsbokslut och årsredovisning upprättas i samråd med Ludvig & Co.

Föreningens låneportfölj är uppdelad i fem avtal hos Handelsbanken för att säkra en långsiktig bra placering. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 71 750 kr.
Skulder vid utgången av räkenskapsåret:

Räntesats	Skuld	Villkorsändringsdag	Bidningstid
4,05%	1 021 850	2026-03-30	3 år, amortering 2% per år
4,65%	965 000	2026-07-30	3 år, amortering 2% per år
1,84%	418 750	2027-01-30	5 år, amortering 5% per år
2,93%	3 360 000	2027-07-30	5 år
3,26%	2 350 000	2028-07-30	4 år

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 942 000	14 219 218	265 478	-17 149 089	-402 463	9 875 144
Avsatt till yttre fond			79 695	-79 695		0
Utnyttjad yttre fond			-81 811	81 811		0
Disposition av föregående års resultat:				-402 463	402 463	0
Årets resultat					-304 359	-304 359
Belopp vid årets utgång	12 942 000	14 219 218	263 362	-17 549 436	-304 359	9 570 785

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 549 436
årets förlust	-304 359
	-17 853 795

behandlas så att	
återföring från yttre rep. fond	-34 034
avsättning till yttre rep. fond	82 008
i ny räkning överföres	-17 901 769
	-17 853 795

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		910 512	867 156
Övriga rörelseintäkter		0	2 304
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		910 512	869 460
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1	-539 369	-638 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-408 760	-408 760
Summa rörelsekostnader		-948 129	-1 047 443
Rörelseresultat		-37 617	-177 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 891	-224 695
Summa finansiella poster		-266 742	-224 480
Resultat efter finansiella poster		-304 359	-402 463
Resultat före skatt		-304 359	-402 463
Årets resultat		-304 359	-402 463

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

17 288 046

17 696 806

Maskiner och andra tekniska anläggningar

3

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

17 288 046

17 696 806

Summa anläggningstillgångar

17 288 046

17 696 806

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 891

1 796

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 743

39 715

Summa kortfristiga fordringar

40 634

41 511

Kassa och bank

Kassa och bank

496 354

510 796

Summa omsättningstillgångar

536 988

552 307

SUMMA TILLGÅNGAR

17 825 034

18 249 113

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 942 000	12 942 000
Upplåtelseavgift	14 219 218	14 219 218
Fond för yttre underhåll	263 362	265 478
Summa bundet eget kapital	27 424 580	27 426 696

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-17 549 436	-17 149 089
Årets resultat	-304 359	-402 463
Summa fritt eget kapital	-17 853 795	-17 551 552
Summa eget kapital	9 570 785	9 875 144

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	4	8 043 850	8 120 600
------------------------------------	---	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		71 750	66 750
Skatteskulder		2 011	2 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	136 638	184 278
Summa kortfristiga skulder		210 399	253 369

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 825 034

18 249 113

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-304 359

-402 463

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

408 760

408 760

Betald skatt

-425

1 135

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

103 976

7 432

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

972

-5 547

Förändring av leverantörsskulder

0

-6 223

Förändring av kortfristiga skulder

-47 640

73 499

Kassaflöde från den löpande verksamheten

57 308

69 161

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-71 750

-56 050

Årets kassaflöde

-14 442

13 111

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

510 796

497 684

Likvida medel vid årets slut

496 354

510 795

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående års har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas till kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Parkeringsplats	5 år
Inventarier	8 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Avskrivningar byggnad (tkr)

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Resultat exkl. avskrivningar (tkr)

Resultat före avskrivningar - finansiella intäkter o kostnader

Amortering lån (tkr)

Övriga skulder till kreditinstitut

Likvida medel vid årets slut (tkr)

Omsättningstillgångar

Likviditet %

Kortfristiga fordringar + omsättningstillgångar/kortfristiga skulder x 100

Skuldränta, kr/kvm

Räntekostnader och liknande resultatposter/1108

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)

Årsavgiften 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.

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 avser årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för utrangeringar och årets kostnader 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.

Energikostnader 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.

Årsavgifter andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

Not 1 Fastighets-, Administrations- och Övriga kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetskostnader		
El	212 007	184 998
Vatten och avlopp	71 596	65 083
Avfallshämtning	20 762	19 714
Trädgårdsavfall	3 196	3 063
Städning och renhållning	21 653	20 660
Rep och underh av fast	54 670	255 764
Rep och underh av fast, enl. plan	52 784	0
Trädgård	15 464	19 076
Fastighetsförsäkringsprem	20 525	18 152
	472 657	586 510
Administrationskostnader		
Förbrukningsmaterial	0	154
Kontorsmaterial	1 021	492
Föreningsstämma/Träffar	5 326	3 919
Hjärtstartare	5 707	371
Speedledger	2 281	2 281
Ludvig & Co, bokföring, bokslut o årsredovising	24 687	18 708

	39 022	25 925
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift	20 688	19 560
Bankkostnader	2 019	1 692
Övr externa tjänster	800	800
Medlemsavgift bostadsrätterna	4 184	4 196
	27 691	26 248
Summa Övriga externa kostnader	539 370	638 683

Not 2 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	23 975 565	23 975 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 975 565	23 975 565
Ingående avskrivningar	-6 278 759	-5 869 999
Årets avskrivningar	-408 760	-408 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 687 519	-6 278 759
Utgående redovisat värde	17 288 046	17 696 806
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	5 536 000	6 365 000
	27 336 000	26 565 000
Bokfört värde byggnader	15 005 561	15 411 315
Bokfört värde mark	2 266 198	2 266 198
	17 271 759	17 677 513

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	36 000	36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 000	36 000
Ingående avskrivningar	-36 000	-36 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 000	-36 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Långgivare		
Stadshypotek AB	1 021 850	1 048 600
Stadshypotek AB	3 360 000	3 360 000
Stadshypotek AB	965 000	985 000
Stadshypotek AB	2 350 000	2 350 000
Stadshypotek AB	418 750	443 750
	8 115 600	8 187 350
Kortfristig del av långfristig skuld	71 750	66 750

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader	20 239	48 467
Förutbetalda månadsavgifter	83 464	69 508
Fortum	2 991	4 301
E-on	6 132	5 953
Aktiv Ekonomistäd AB	1 695	1 610
Handelsbanken	116	107
Vellinge Kommun	0	34 331
Ludvig & Co AB	22 000	20 000
	136 637	184 277

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Not 8 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult: Inger Hansson, Ludvig & Co AB

Årsredovisningen beslutades den 10 december 2025

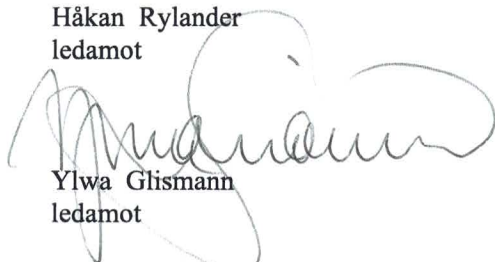
Vellinge den 23 oktober 2025



Alex Hedström
ordförande



Håkan Rylander
ledamot

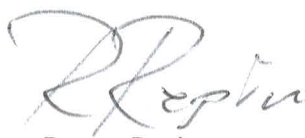


Ylwa Glismann
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Karin Richter
Revisor



Roman Repin
kassör



Lillemor Nilsson
ledamot

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Till styrelsen i BRF Vellinge Prästgård
Organisationsnummer 769611-1710

Uppdraget

Jag har biträtt BRF Vellinge Prästgård med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag. Det innebär att jag har beaktat tillämpliga lagar och normer samt genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar av underlag för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Trelleborg den 26 september 2025



Inger Hansson
Auktoriserad redovisningskonsult
Ludvig & Co AB



Srf konsulterna

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vellinge Prästgård.

Organisationsnummer 769611-1710

Jag har granskat den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen samt styrelsens förvaltning av Brf Vellinge Prästgård avseende räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning av föreningen samt att Årsredovisningslagen följs vid upprättandet av årsredovisningen vilar på styrelsen.

Jag har granskat styrelsens protokoll med bilagor och de räkenskapshandlingar som ställts till mitt förfogande, d.v.s. balansräkning, resultaträkning med tilläggsnoter samt en förvaltningsberättelse, och förvissat mig om att årsredovisningen följer god redovisningssed och följer lagar, rekommendationer och vedertagen praxis samt att förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut samt åtgärder och förhållanden i föreningen och gjort bedömningen att ingen styrelseledamot på något sätt handlat i strid mot Lagen om ekonomiska föreningar, Årsredovisningslagen (ÅRL) eller föreningens stadgar.

Jag tillstyrker till följd härav att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Vellinge den 28 oktober 2025



Karin Richter
Revisor