



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**261 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3681 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**6%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**Ej jämförbar**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**628 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng

Org nr 716451-0013

2019-01-01 - 2019-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Årjäng får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag).

#### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten:* Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Årjäng, Silbodals Prästgård 1:178, som stod färdigställd år 1988. Fastigheten består av 48 bostäder på totalt 3 312 m<sup>2</sup> fördelade på 12 bostadshus i två våningar med adress Pionvägen 13-23 och Västanåsvägen 20-30. Det finns också ett kvartershus med gemensamhetslokal. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representant i HSB:s fullmäktige utsågs Niklas Danielsson med Turid Bråthen som suppleant. Föreningen var närvarande vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning efter stämma har varit:

|                   |                                             |                |
|-------------------|---------------------------------------------|----------------|
| Niklas Danielsson | ordförande                                  |                |
| Turid Bråten      | vice ordförande                             |                |
| Roy Johansson     | sekreterare, ledamot utsedd av HSB Värmland |                |
| Jonas Löfgren     | ledamot                                     |                |
| Björn Nerby       | ledamot                                     | i tur att avgå |
| Amalia Spännare   | suppleant                                   |                |

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Niklas Danielsson, Turid Bråten, Björn Nerby och Jonas Löfgren, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen består av Krisotffer Grahn Göransson och Mattias Jakobsson.

*Revisorer:* Revisorer har varit Elisabeth Sjöström, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng

Org nr 716451-0013

**Förvaltning:** Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötare/vicevärd har varit Arne Karlsson t o m juni, perioden juli-sept utfördes arbetet av Smail Medjedovic. Därefter har Niklas Danielsson tjänstgjort t o m december 2019. Från 2020 kommer gräsklippningen köpas in från Fagerviks Allservice. Vicevärdsuppgifterna hanteras av Niklas och Turid gemensamt.

**Försäkring:** Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad, föreningen byter från Protector till Folksam från 1 jan 2020. Medlemmarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg som komplement till sin hemförsäkring.

**Väsentliga avtal:** Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

| <u>Leverantör</u> | <u>Avtalstyp</u>                    |
|-------------------|-------------------------------------|
| HSB Värmland      | Ekonomisk/administrativ förvaltning |
| Vattenfall        | Elnät och elhandel                  |
| Årjängs kommun    | Vatten och sophämtning              |
| Telia             | Digital-TV                          |
| Årjängs nät       | Fiberanslutning                     |
| Folksam           | Fastighetsförsäkring                |

**Tidigare års större underhåll:** Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

| <u>Åtgärd</u>    | <u>År</u> |
|------------------|-----------|
| Målning av husen | 2015/2016 |
| Fiberanslutning  | 2016      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Fastighetsbesiktning:** Fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-11.

**Underhåll:** Oljning av 6 huskroppars räcken, kostnad 36 tkr (resterande år 2020).  
Byte av 2 motorvärmastolpar.

**Framtida underhåll:** Översyn av värmesystem för lägenheterna, påbörjat samarbete med HSB.  
Inom 5 år behov av takrenovering, enl underhållsplan ca 3 Mkr.

**Underhållsplan:** Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterades senast 2019-10-08.

**Årsavgifter:** Årsavgiften för bostäder har varit oförändrad 2019 och har uppgått i genomsnitt till 628 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen beslutade höja årsavgiften från 1 januari 2020 med 9 kr/m<sup>2</sup> (motsvarande ca 1,43 %) till i genomsnitt 637 kr/m<sup>2</sup>. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning och hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

**Lån:** Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 190 tkr. Under året har föreningen amorterat 207 tkr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng

Org nr 716451-0013

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 55 st varav röstberättigade medlemmar 49 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).

### Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

|                                           | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                      | 2 031       | 2 034       | 2 038       | 2 034       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr    | 625         | 444         | 638         | -777        |
| Soliditet, %                              | 32%         | 28%         | 27%         | 24%         |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta          | 628         | 628         | 628         | 628         |
| Låneskuld kr/kvm totalyta                 | 3 681       | 3 743       | 3 804       | 3 865       |
| Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm | 237         | 285         | 228         | 650         |

### Eget Kapital

|                                                    | Bundet Eget Kapital  |                         | Fritt Eget Kapital     |                   |
|----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                    | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid<br>årets ingång                         | 1 325 004            | 3 550 300               | -76 880                | 443 863           |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut         |                      |                         | 443 863                | -443 863          |
| Avsättning framtida underhåll enligt<br>plan       |                      | 680 000                 | -680 000               |                   |
| Disposition av yttre fond enligt<br>styrelsebeslut |                      | -42 143                 | 42 143                 |                   |
| Årets resultat                                     |                      |                         |                        | 624 619           |
| Belopp vid<br>årets utgång                         | 1 325 004            | 4 188 157               | -270 875               | 624 619           |

### Resultatdisposition

|                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| Balanserat resultat                                                 | 366 983  |
| Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad | 42 143   |
| Avsättning till underhållsfonden*                                   | -680 000 |
| Årets resultat                                                      | 624 619  |
| Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman                  | 353 745  |

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **353 745**

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan, exkl stammar.

| Resultaträkning                                   |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 030 907                | 2 034 004                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>2 030 907</b>         | <b>2 034 004</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -630 693                 | -796 687                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -145 979                 | -153 932                 |
| Personalkostnader och arvode                      | Not 5 | -153 321                 | -145 856                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -196 245                 | -207 785                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 126 238</b>        | <b>-1 304 260</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>904 669</b>           | <b>729 744</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -280 050                 | -285 881                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-280 050</b>          | <b>-285 881</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>624 619</b>           | <b>443 863</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |       | <b>624 619</b>           | <b>443 863</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>624 619</b>           | <b>443 863</b>           |

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 7 | 16 075 497        | 16 116 547        |
| Inventarier och installationer                | Not 8 | 0                 | 155 195           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>16 075 497</b> | <b>16 271 742</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |       |            |            |
|------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>500</b> | <b>500</b> |

|                                    |  |                   |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>16 075 997</b> | <b>16 272 242</b> |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |               |               |
|----------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 480           | 665           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 58 060        | 41 100        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>58 540</b> | <b>41 765</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | Not 12 | 2 481 777        | 2 121 964        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>2 481 777</b> | <b>2 121 964</b> |

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 540 317</b> | <b>2 163 729</b> |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

|                         |  |                   |                   |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa tillgångar</b> |  | <b>18 616 314</b> | <b>18 435 971</b> |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 1 325 004        | 1 325 004        |
| Fond för yttre underhåll         | 4 188 157        | 3 550 300        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>5 513 161</b> | <b>4 875 304</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | -270 874       | -76 880        |
| Årets resultat                  | 624 619        | 443 863        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>353 745</b> | <b>366 983</b> |

### Summa eget kapital

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 866 906</b> | <b>5 242 287</b> |
|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 13 | 11 983 180        | 12 190 440        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>11 983 180</b> | <b>12 190 440</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                |                  |
|----------------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 207 260        | 207 260          |
| Leverantörsskulder                           |        | 5 490          | 236 789          |
| Skatteskulder                                |        | 8 168          | 356              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 295 384        | 320 932          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 249 926        | 237 907          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>766 228</b> | <b>1 003 244</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>12 749 408</b> | <b>13 193 684</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>18 616 314</b> | <b>18 435 971</b> |
|-------------------|-------------------|

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 89 år. Avskrivningen uppgår till 0,9 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

2 966 tkr av föreningens lån har villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovias därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig del.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 7 072 tkr.

**Noter**

| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                     | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|--------------|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|              | Årsavgifter bostäder                       | 2 078 928                        | 2 078 928                        |
|              | Hysesintäkt övrigt                         | 3 000                            | 2 325                            |
|              | Avsatt till inre fond                      | -57 300                          | -57 300                          |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 6 279                            | 9 551                            |
|              | Övriga intäkter                            | 0                                | 500                              |
|              |                                            | <b>2 030 907</b>                 | <b>2 034 004</b>                 |

| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>          |                 |                 |
|--------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|
|              | Reparationer                    | -50 711         | -38 847         |
|              | El                              | -57 551         | -57 039         |
|              | Vatten                          | -233 625        | -233 539        |
|              | Renhållning                     | -81 915         | -80 709         |
|              | TV, bredband, iptelefoni        | -39 004         | -39 602         |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård | -21 873         | -15 152         |
|              | Försäkringar                    | -41 100         | -40 493         |
|              | Fastighetsskatt                 | -45 810         | -37 335         |
|              | Periodiskt underhåll            | -42 143         | -236 644        |
|              | Övriga driftskostnader          | -16 960         | -17 327         |
|              |                                 | <b>-630 693</b> | <b>-796 687</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>  |                 |                 |
|--------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|              | Externt revisionsarvode          | -9 350          | -9 487          |
|              | Förvaltningskostnader            | -96 788         | -93 213         |
|              | Kostnader överlåtelse och panter | -5 757          | -9 447          |
|              | Föreningsverksamhet              | -4 270          | -5 640          |
|              | Kontorskostnader                 | -1 066          | -2 255          |
|              | Förbrukningsinventarier          | 0               | -5 477          |
|              | Medlemsavgifter HSB              | -23 400         | -23 400         |
|              | Stämma och styrelse              | -5 348          | -3 875          |
|              | Kundförluster m m                | 0               | -1 138          |
|              |                                  | <b>-145 979</b> | <b>-153 932</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader</b>                         |                 |                 |
|--------------|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|              | Föreningen har inga anställda.                   |                 |                 |
|              | Arvode till styrelsen                            | -53 747         | -43 478         |
|              | Löner fastighetsskötsel, städning                | -1 575          | -2 750          |
|              | Vicevärdsarvode                                  | -66 000         | -72 000         |
|              | Övriga arvoden                                   | -1 490          | 0               |
|              | Övriga personalkostnader, telefon, bilersättning | -2 381          | -2 200          |
|              | Revisionsarvode                                  | -1 750          | -1 496          |
|              | Sociala avgifter                                 | -26 378         | -23 932         |
|              |                                                  | <b>-153 321</b> | <b>-145 856</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>Avskrivningar</b>  |                 |                 |
|--------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
|              | Byggnader             | -194 840        | -172 870        |
|              | Maskiner, inventarier | -1 405          | -34 915         |
|              |                       | <b>-196 245</b> | <b>-207 785</b> |

| Not 7 | Byggnader och mark                              |         |            |           | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|---------|------------|-----------|------------|------------|
|       | Ackumulerade anskaffningsvärden                 |         |            |           |            |            |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader            |         |            |           | 21 768 090 | 21 768 090 |
|       | Omklassificering från installationer            |         |            |           | 219 700    | 0          |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                 |         |            |           | 558 238    | 558 238    |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        |         |            |           | 22 546 028 | 22 326 328 |
|       | Ackumulerade avskrivningar enligt plan          |         |            |           |            |            |
|       | Ingående avskrivningar byggnader                |         |            |           | -3 206 018 | -3 033 148 |
|       | Omklassificering från installationer            |         |            |           | -65 910    | 0          |
|       | Årets avskrivningar byggnader                   |         |            |           | -194 840   | -172 870   |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan |         |            |           | -3 466 768 | -3 206 018 |
|       | Nedskrivning byggnader                          |         |            |           | -3 003 763 | -3 003 763 |
|       | Utgående bokfört värde                          |         |            |           | 16 075 497 | 16 116 547 |
|       | Bokförda värden byggnader                       |         |            |           | 15 517 259 | 15 558 309 |
|       | Bokförda värden mark                            |         |            |           | 558 238    | 558 238    |
|       | Fastighetsbeteckning:                           |         |            |           |            |            |
|       | Silbodals Prästgård 1:178                       |         |            |           |            |            |
|       | Taxeringsvärde                                  | Värdeår | Byggnad    | Mark      | Totalt     | Föreg år   |
|       | Bostäder hyreshus                               | 1988    | 12 400 000 | 2 870 000 | 15 270 000 | 12 445 000 |
|       |                                                 |         | 12 400 000 | 2 870 000 | 15 270 000 | 12 445 000 |

| Not 8 | Inventarier och installationer  |          |
|-------|---------------------------------|----------|
|       | Ingående anskaffningsvärden     | 344 159  |
|       | Omklassificering till byggnader | -219 700 |
|       | Årets utrangering               | -6 270   |
|       | Utgående anskaffningsvärden     | 118 189  |
|       | Ingående avskrivningar          | -188 964 |
|       | Årets avskrivningar             | -1 405   |
|       | Årets utrangering               | 6 270    |
|       | Utgående avskrivningar          | -118 189 |
|       | Utgående bokfört värde          | 0        |

| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav |     |
|-------|----------------------------------------|-----|
|       | Medlemsandel HSB                       | 500 |
|       |                                        | 500 |

| Not 10 | Övriga fordringar |     |
|--------|-------------------|-----|
|        | Skattekonto       | 480 |
|        |                   | 480 |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        |
|--------|----------------------------------------------|--------|
|        | Förutbetald försäkring                       | 43 360 |
|        | Förutbetald TV, fiber                        | 14 700 |
|        |                                              | 58 060 |

| Not 12 | Kassa och bank |           |
|--------|----------------|-----------|
|        | Kassa          | 750       |
|        | Swedbank       | 2 481 027 |
|        |                | 2 481 777 |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 2,45%     | 2021-06-30 | 1 122 000         | 24 000               |
| Stadshypotek | 2,26%     | 2020-09-30 | 2 966 264         | 31 556               |
| Stadshypotek | 3,12%     | 2024-12-01 | 2 760 692         | 29 368               |
| Stadshypotek | 1,79%     | 2022-07-30 | 450 000           | 16 000               |
| Stadshypotek | 1,61%     | 2023-12-01 | 4 891 484         | 106 336              |
|              |           |            | <b>12 190 440</b> | <b>207 260</b>       |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>11 983 180</b> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 2,25%             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 829 040           |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 11 154 140        |

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 20 742 000        | 20 742 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>20 742 000</b> | <b>20 742 000</b> |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt | 0              | 1 830          |
| Medlemmars inre fond  | 295 384        | 319 102        |
|                       | <b>295 384</b> | <b>320 932</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden                                    | 34 620         | 18 093         |
| Upplupen semesterskuld                              | 0              | 0              |
| Upplupna sociala avgifter                           | 8 534          | 5 156          |
| Upplupen el, snöröjning, sophämtning                | 16 273         | 18 661         |
| Upplupna räntekostnader                             | 37 126         | 38 583         |
| Upplupen revision                                   | 9 350          | 9 125          |
| Upplupen fastighetsförvaltning                      | 0              | 0              |
| Förutbetald intäkt el, värme, vatten                | 0              | 0              |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 143 558        | 148 289        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 465            | 0              |
|                                                     | <b>249 926</b> | <b>237 907</b> |

Ärjäng den 2 / 6 2020

  
Niklas Danielsson

  
Turid Bråten

  
Roy Johansson

  
Björn Nerby

  
Jonas Löfgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020 -06 -03

  
Elisabeth Sjöström

  
Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng, org.nr. 716451-0013

### Rapport om Årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng för år 2019. Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Risker 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.
- 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.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Prastkragen i Årjäng för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 3 16 2020



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Elisabeth Sjöström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### 2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.