



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng

Org nr 716451-0013

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Årjäng får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. 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 m² fördelade på 12 bostadshus i två våningar med adress Pionvägen 13-23 och Västånåsvägen 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 HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003, typavvikelse kapitalavgäld, med tillhörande komplement. Ett första beslut togs på årsstämman 2018-05-31 att byta till 2011 års normalstadgar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits. Ingen person utsågs på stämman till representant i HSB:s fullmäktige utan styrelsen fick i uppdrag att utse detta. Föreningen var närvarande vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 3 maj 2018.

Styrelse: Styrelsens sammansättning efter stämma har varit:

Turid Bråten	ordförande	i tur att avgå
Marita Pettersson	vice ordförande	
Roy Johansson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Värmland	
Jonas Löfgren	ledamot	i tur att avgå
Björn Nerby	ledamot	
Victor Bleckberg	suppleant	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Turid Bråten, Marita Pettersson, Björn Nerby och Jonas Löfgren, två i förening.

Valberedning: Valberedningen består av Arne Karlsson och Pär-Åke Lindblom.

Revisorer: Revisorer har varit Niklas Danielsson med Pär-Åke Lindblom som suppleant, valda 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.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector. 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
Protector Forsikring ASA	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 utfördes senast 2017-06-14.

Underhåll: Renovering av trappor entréväning till 13 lägenheter, kostnad 133 tkr.
Byte av spiskåpor, ventilationsarbeten, kostnad 52 tkr. Byte 2 varmvattenberedare, kostnad 31 tkr.

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

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast september 2017.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder har varit oförändrad 2018 och uppgår i genomsnitt till 628 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för år 2019. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning och hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 398 tkr. Under året har föreningen amorterat 203 tkr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har en bostadsrätt överlåts. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 st varav röstberättigade medlemmar 49 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Årjäng

Org nr 716451-0013

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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2 034	2 038	2 034	1 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	444	638	-777	-473
Soliditet, %	28%	27%	24%	29%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	628	628	628	609
Låneskuld kr/kvm totalyta	3 743	3 804	3 865	3 558
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	285	228	650	524

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 325 004	3 086 944	-251 736	638 213
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		100 000	538 213	-638 213
Avsättning framtida underhåll enligt plan		600 000	-600 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-236 644	236 644	
Årets resultat				443 863
Belopp vid årets utgång	1 325 004	3 550 300	-76 880	443 863

Resultatdisposition

Balanserat resultat	286 476
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	236 644
Avsättning till underhållsfonden*	-600 000
Årets resultat	443 863
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	366 983

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **366 983**

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 034 004	2 038 388
Summa rörelseintäkter		2 034 004	2 038 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-796 687	-597 385
Övriga externa kostnader	Not 4	-153 932	-147 099
Personalkostnader och arvode	Not 5	-145 856	-157 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-207 785	-207 785
Summa rörelsekostnader		-1 304 260	-1 109 577
Rörelseresultat		729 744	928 811
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 881	-290 614
Summa finansiella poster		-285 881	-290 598
Resultat efter finansiella poster		443 863	638 213
Resultat före skatt		443 863	638 213
Årets resultat		443 863	638 213

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	16 116 547	16 289 417
Inventarier och installationer	Not 8	155 195	190 110
Summa materiella anläggningstillgångar		16 271 742	16 479 527

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		16 272 242	16 480 027
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	16 705
Övriga fordringar	Not 10	665	2 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 100	40 493
Summa kortfristiga fordringar		41 765	59 774

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 121 964	1 472 239
Summa kassa och bank		2 121 964	1 472 239

Summa omsättningstillgångar		2 163 729	1 532 013
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		18 435 971	18 012 040
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 325 004	1 325 004
Fond för yttre underhåll	3 550 300	3 086 944
Summa bundet eget kapital	4 875 304	4 411 948

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-76 880	-251 737
Årets resultat	443 863	638 213
Summa fritt eget kapital	366 983	386 476

Summa eget kapital

5 242 287 **4 798 424**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 190 440	12 399 200
Summa långfristiga skulder		12 190 440	12 399 200

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		207 260	201 260
Leverantörsskulder		236 789	90 574
Skatteskulder		356	4 382
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	320 932	298 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	237 907	219 353
Summa kortfristiga skulder		1 003 244	814 415

Summa skulder

13 193 684 **13 213 615**

Summa eget kapital och skulder

18 435 971 **18 012 040**

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 90 år. Avskrivningen uppgår till 0,8 %/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.

4 998 tkr av föreningens lån har villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig del.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 078 928	2 078 928
	Hysesintäkt övrigt	2 325	2 000
	Avsatt till inre fond	-57 300	-57 299
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 551	14 759
	Övriga intäkter	500	0
		2 034 004	2 038 388

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-38 847	-50 658
	El	-57 039	-50 363
	Vatten	-233 539	-228 494
	Renhållning	-80 709	-64 851
	TV, fiber	-39 602	-24 310
	Snöröjning	-15 152	-12 406
	Försäkringar	-40 493	-38 935
	Fastighetsskatt	-37 335	-37 335
	Periodiskt underhåll	-236 644	-64 857
	Övriga driftskostnader	-17 327	-25 176
		-796 687	-597 385

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 487	-8 763
	Förvaltningskostnader	-93 213	-97 265
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 447	-11 704
	Föreningsverksamhet	-5 640	-1 695
	Kontorskostnader	-2 255	-646
	Förbrukningsinventarier	-5 477	-1 473
	Medlemsavgifter HSB	-23 400	-23 400
	Stämma och styrelse	-3 875	-2 153
	Kundförluster	-1 138	0
		-153 932	-147 099

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda, endast vicevärd/fastighetsskötare		
	Arvode till styrelsen	-43 478	-48 989
	Löner för fastighetsskötsel, städning	-2 750	-1 650
	Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
	Övriga arvoden	0	-2 270
	Övriga personalkostnader, telefon och bilersättning	-2 200	-4 878
	Revisionsarvode	-1 496	-1 496
	Sociala avgifter	-23 932	-26 025
		-145 856	-157 308

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-172 870	-172 870
	Maskiner och inventarier	-34 915	-34 915
		-207 785	-207 785

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 768 090	21 768 090			
	Ingående anskaffningsvärde mark	558 238	558 238			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 326 328	22 326 328			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 033 148	-2 860 278			
	Årets avskrivningar byggnader	-172 870	-172 870			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 206 018	-3 033 148			
	Nedskrivning byggnader	-3 003 763	-3 003 763			
	Utgående bokfört värde	16 116 547	16 289 417			
	Bokförda värden byggnader	15 558 309	15 731 179			
	Bokförda värden mark	558 238	558 238			
	Fastighetsbeteckning:					
	Silbodals Prästgård 1:178					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1988	10 600 000	1 845 000	12 445 000	12 445 000
			10 600 000	1 845 000	12 445 000	12 445 000

Not 8	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	344 159	344 159
	Utgående anskaffningsvärden	344 159	344 159
	Ingående avskrivningar	-154 049	-119 134
	Årets avskrivningar	-34 915	-34 915
	Utgående avskrivningar	-188 964	-154 049
	Utgående bokfört värde	155 195	190 110

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	665	670
	Ersättning faktura Glasmästeri	0	1 906
		665	2 576

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	41 100	40 493
		41 100	40 493

Not 12	Kassa och bank		
	Kassa	2 859	2 250
	Swedbank	2 119 105	1 469 989
		2 121 964	1 472 239

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,84%	2019-12-01	4 997 820	106 336
Stadshypotek	2,45%	2021-06-30	1 146 000	24 000
Stadshypotek	2,26%	2020-09-30	2 997 820	31 556
Stadshypotek	3,12%	2024-12-01	2 790 060	29 368
Stadshypotek	1,79%	2022-07-30	466 000	16 000
			12 397 700	207 260

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 190 440
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	829 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 361 400

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	20 742 000	20 742 000
Summa ställda säkerheter	20 742 000	20 742 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 830	1 830
Medlemmars inre fond	319 102	297 017
	320 932	298 847

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	18 093	21 226
Upplupna sociala avgifter	5 156	5 012
Upplupen renhållning	18 661	0
Upplupna räntekostnader	38 583	39 199
Upplupen revision	9 125	17 438
Förutbetalda årsavgifter och hyror	148 289	136 478
	237 907	219 353

Årjäng 9/4 2019


Turid Bråten


Marita Pettersson


Jonas Löfgren


Björn Nerby


Roy Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-12


Niklas Danielsson


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Prästkragen i Årjäng för år 2018.

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 2018 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. Revisoremas 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 fel.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopl, 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 Brf Prästkragen i Arjäng för år 2018 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 revisorssed 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 trygghetssätt.

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 grundar 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 prövar 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.

Arjäng den

2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Niklas Danielsson
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.